Gemeente Zandvoort



Wonen in Zandvoort

Woonvisie Gemeente Zandvoort tot 2015



Vastgesteld door de gemeenteraad van Zandvoort	: d.d. 3 april 2007
Gepubliceerd in De Zandvoortse Courant	: d.d. 26 april 2007
Inwerkingtreding	: d.d. 12 april 2007

Registratienr: 2005/9487

Gemeente Zandvoort

Telefoon:	023 574 01 00
Fax:	023 571 37 24
E-mail:	info@zandvoort.nl
Internet:	www.zandvoort.nl
Postadres:	Postbus 2 2040 AA Zandvoort
Bezoekadres:	Swaluëstraat 2 Zandvoort
Bankrekening:	BNG 28.50.10.034
Registratienr:	2005/9487

INHOUDSOPGAVE

Foto voorblad: T. Tichelaar

1 INLEIDING

1.1 WAAROM EEN WOONVISIE?

Wonen is een basisbehoefte van iedereen. Kwalitatief goede en betaalbare woningen zijn altijd nog schaars. De vraag naar woonruimte overtreft het aanbod. Met als gevolg een grote druk op de woningmarkt.

Met de woonvisie beoogt de Gemeente Zandvoort de lokale woningmarkt inzichtelijk te maken en de knelpunten die zich daarin voordoen.

Door het formuleren en uitvoeren van een woonvisie tracht de gemeente te sturen dat er binnen de mogelijkheden een optimaal aanbod van woningen is, maar ook dat de woningvoorraad voldoende gedifferentieerd is naar prijs, grootte, woningtype en woonmilieu. Daarnaast is het van belang dat een deel van de woningen zo doelmatig mogelijk worden verdeeld.

Door nauwe samenwerking met woningbouwvereniging EMM geeft de gemeente sturing aan de ontwikkelingen binnen de lokale woningmarkt. Voorliggende nota is dan ook in samenspraak met woningbouwvereniging EMM tot stand gekomen.

De woonvisie omvat daarom een samenhangend pakket van regels en beleidslijnen die erop gericht zijn:

- De woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil te brengen en te houden (nieuwbouw, renovatie, herstructureringsprojecten en onderhoud).
- De beschikbare woningen zo doelmatig mogelijk te verdelen over de woningzoekenden (bevorderen van doorstroming, woonruimteverdeling, toewijzing e.d.).

1.2 OPBOUW NOTA

De nota is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt achtereenvolgens beschreven; de taken van de overheid op het gebied van volkshuisvesting, de samenwerking tussen verschillende beleidsterreinen om de doelen van volkshuisvesting te realiseren en de instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft voor het uitvoeren van het volkshuisvestingsbeleid. In hoofdstuk 3 wordt de visie van de Gemeente Zandvoort voor de komende jaren beschreven. In hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de beleidsintenties. In de bijlagen is naast een literatuurlijst (bijlage 1), een begrippenlijst (bijlage 2), een overzichtskaart van de buurten in Zandvoort (bijlage 3) en de ontwikkelingsmogelijkheden in Zandvoort (bijlage 4) een beschrijving te vinden van de huidige situatie in de Gemeente Zandvoort (bijlage 5). Hierbij wordt aandacht besteed aan de bevolkingssamenstelling, de bevolkingsprognose, woningvoorraad, woningtypen, woonmilieus, woonwensen / woningbehoefte, woningmarkt en nieuwbouw. In bijlage 6 komt het thema wonen, welzijn en zorg aan de orde. In bijlage 7 wordt het regionale woonruimteverdelingsysteem beschreven. In bijlage 8 worden de taken, het strategische beleidsplan het “100 miljoen plan” van EMM en de consequenties van het huurbeleid van het rijk op het bezit van EMM beschreven. In bijlage 9 komt de woningonttrekking en splitsing en in bijlage 10 de tweede woning en recreatiewoningen aan de orde.

2 BELEIDSKADER

2.1 RIJK

Het beleid van het Rijk is bepaald in wetten (regelgeving) en beleidsnota's (gewenst toekomstbeleid). Belangrijke wetten en uitvoeringsbesluiten zijn:

1. *Woningwet*.
   Alles dat gebouwd wordt, moet voldoen aan de kwaliteitseisen die in of krachtens de Woningwet gesteld worden. Het Bouwbesluit en het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH) zijn uitvoeringsbesluiten van deze wet.
2. *Huisvestingswet*.
   Goedkope woningen zijn (relatief) schaars in Nederland. De vraag is groter dan het aanbod. De overheid vindt dat die schaarse woningen evenwichtig en rechtvaardig moeten worden verdeeld. Daarom is in 1993 de Huisvestingswet aangenomen. Uitgangspunt van deze wet is de vrije vestiging van burgers. Tegelijkertijd geeft de wet gemeenten de mogelijkheid om regels te stellen aan de verdeling van de woonruimte. Dat gebeurt in de gemeentelijke huisvestingsverordening. De regels mogen slechts gelden voor huurwoningen onder de huurprijsgrens en koopwoningen onder de koopprijsgrens. Wie een woning met een huur of koopsom onder deze grenzen wil betrekken moet eerst een huisvestingsvergunning aanvragen.
3. *Wet Stedelijke Vernieuwing*.
   De Wet stedelijke vernieuwing is sinds 1 januari 2000 van kracht. De wet richt zich op het scheppen van voorwaarden voor het verbeteren van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu in stedelijk gebied. Deze kwaliteitsverbetering moet plaats vinden door het treffen van maatregelen, die vooral gericht zijn op de aard en het beheer van de fysieke leefomgeving. Voor het uitvoeren van de maatregelen heeft het Rijk het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) beschikbaar gesteld. Met de intrede van het ISV zijn er, behoudens de huursubsidie, geen specifieke subsidiestromen meer voor het wonen. De voormalige BWS-gelden (Besluit Woninggebonden Subsidies) en een deel van de BLS-gelden (Besluit Locatiegebonden Subsidies) maken nu deel uit van het ISV. Dit betekent dat beleid t.a.v. bouwen en wonen onderdeel moet zijn van een integrale gebiedsgerichte aanpak, en dus geïntegreerd moet zijn in een totaalaanpak gericht op de verbetering en instandhouding van de leefbaarheid van een gebied. Het betekent ook dat beleid t.a.v. bouwen en wonen om de beschikbare middelen moet concurreren met andere beleidsvelden als welzijn, zorg, economie, verkeer etc.
4. *Besluit beheer sociale-huursector (BBSH 1998)*.
   Dit is een uitvoeringsbesluit van de Woningwet en geeft spelregels voor de verhouding tussen Rijk, gemeenten, corporaties en huurders. Het beschrijft op welke terreinen de corporaties actief mogen zijn en wat de eisen zijn om een woningbouwcorporatie te worden. Verder regelt het zaken als toezicht door de minister en de verplichting tot het opstellen van een jaarrekening, een jaarverslag en een volkshuisvestingsverslag. Gemeenten treden op als regisseur door het formuleren van het lokale woonvisie en het afstemmen daarvan in regionaal verband. Voor de uitvoering van het beleid heeft de gemeente instrumenten tot haar beschikking, zoals het grondbeleid, subsidies en de instrumenten van de Huisvestingswet (woonruimteverdeling). Bij de uitvoering van het beleid is de gemeente afhankelijk van de samenwerking met lokale partijen, waarvan de corporaties de belangrijkste zijn. Gemeenten en corporaties spreken af en leggen vast (prestatieafspraken) welke inzet zij plegen t.a.v. het huisvesten van verschillende doelgroepen, kwaliteit(sverbetering) van de woningvoorraad, het betrekken van bewoners bij beleid en beheer, financieel beleid en leefbaarheid.

Het BBSH kent de gemeenten een adviserende rol toe t.a.v. het Rijk. Het rijk moet gemeenten om een standpunt vragen bij de beoordeling van een meldingsplichtig verkoopbesluit van een corporatie, indien gemeente en corporatie niets hebben afgesproken. Verder kan het Rijk de gemeente om een standpunt vragen bij andere meldingsplichtige besluiten, zoals fusies, statutenwijzigingen, inzake uitbreidingen van het werkgebied van corporaties, en / of het geven van een aanwijzing aan een corporatie.

Het Rijk heeft een *nieuwe wet* aangekondigd: de Woonwet. Deze wet zal (delen van) de Woningwet en de Huisvestingswet vervangen. Onder meer zullen de positie en rechtszekerheid van burgers, taken van overheden en van woningcorporaties erin geregeld worden, alsmede de wijze van toezicht en handhaving. Vooralsnog zijn echter de Woningwet en de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten (o.a. Besluit Beheer Sociale Huurwoningen) van kracht.

In december 2000 heeft het Rijk de *Nota "Mensen, Wensen, Wonen"* vastgesteld. In de nota noemt het Rijk vijf kernopgaven, die in meer of mindere mate ook een plaats dienen te krijgen in de gemeentelijke nota's:

1. *Vergroten van zeggenschap over de woning en de woonomgeving*.
   Op het moment werkt de woningmarkt zodanig dat veel mensen hun woonwensen onvoldoende kunnen honoreren. Om dit te verbeteren, moet de zeggenschap van zowel kopers als huurders worden vergroot.
2. *Kansen scheppen voor mensen in een kwetsbare positie*.
   Bepaalde groepen in de samenleving dreigen de aansluiting te verliezen met grote groepen die het momenteel voor de wind gaat. Via het woonbeleid dient deze aansluiting te worden behouden en verbeterd.
3. *Bevorderen van wonen en zorg op maat*.
   Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid dient de ontwikkeling van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden, te bevorderen.
4. *Verbeteren van het stedelijk woonklimaat*.
   De kwaliteit van het wonen in steden blijft achter bij elders in het land. Met het grootstedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
5. *Tegemoet komen aan groene woonwensen*.
   Er is bij burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

In de nota "Mensen, Wensen, Wonen" zijn gemeenten als eerste verantwoordelijk voor de uitvoering van het woonbeleid. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij vanuit een regionaal perspectief een integrale woonvisie formuleren. Gemeenten moeten meer investeren in samenwerking met woningcorporaties, marktpartijen en andere maatschappelijke organisaties. Gemeenten moeten processen zo transparant mogelijk vormgeven. Bij bouwprojecten moet er eerlijke concurrentie mogelijk zijn tussen verschillende partijen.

Huurbeleid
Het Rijk stelt ieder jaar voor de laagste huren het huurbeleid vast, waarin wordt aangegeven met welke percentages de huren maximaal mogen stijgen. Ook wordt door het Rijk de huurtoeslag uitgekeerd. Voor de komende jaren wil het Rijk een deel van het huurbeleid gaan vrijgeven. Corporaties mogen voor dit deel hun eigen beleid formuleren (zie voor meer informatie bijlage 8 : Woningbouwvereniging EMM – huurbeleid Rijk).

2.2 PROVINCIE NOORD-HOLLAND

De Provincie Noord-Holland heeft op het gebied van volkshuisvesting vooral een faciliterende en coördinerende rol. De provincie maakt in feite geen eigen beleid op dit gebied. Wel stimuleert de provincie de afstemming van beleid tussen de verschillende regio's en gemeenten en de afstemming van het volkshuisvestingsbeleid met andere beleidsterreinen. Met name gaat het dan om de ruimtelijke ordening en het beleid op het gebied van zorg en welzijn.

Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland
In 2002 kwam het Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland uit. Daarin wordt onderkend dat er in Noord-Holland behoefte is aan meer woningen. Maar ook wordt vastgesteld dat er in bestaand stedelijk gebied, dorpen en kleine kernen een kwaliteitsimpuls nodig is. Het handvest heeft tot doel een brede discussie los te maken die doorwerkt in concrete regionale en lokale afspraken, plannen en programma's. In die plannen en programma's moeten kwaliteit en leefbaarheid, toegespitst op de lokale situatie, worden gedefinieerd. Er zijn in Noord-Holland grote regionale verschillen in de woningmarkt en woningvraag.
De Provincie Noord-Holland omvat zeven regio's: de Kop van Noord-Holland, West Friesland, Noord-Kennemerland, Ijmond, Zuid-Kennemerland, het ROA (Amsterdam e.o.) en de Gooi&Vechtstreek. Zandvoort maakt deel uit van de regio Zuid-Kennemerland.
De Provincie heeft de regio's uitgenodigd om, op basis van het Kwaliteitshandvest Wonen Noord Holland van 2002, een regionale woonvisie op te stellen. Deze zeven woonvisies zijn gebundeld en vormen de basis van het provinciale volkshuisvestingsbeleid.

Stimuleringprogramma Wonen Welzijn Zorg 2003-2007
Net als in het landelijk beleid is ook provinciaal het mogelijk maken van wonen met zorg een speerpunt van beleid. Volkshuisvesters en zorgaanbieders staan samen voor de taak het aanbod van wonen met zorg de komende jaren vorm te geven. Op lokaal niveau moet hieraan uitvoering worden gegeven. De provincie zal dat stimuleren en aanjagen. Daartoe heeft de provincie het "Stimuleringsprogramma Wonen Welzijn Zorg" vastgesteld. Het gaat hierbij om het stimuleren dat er voldoende passende woningen zijn waar op wijk- of buurtniveau goede zorg- en welzijnsdiensten aan toegevoegd kunnen worden. Bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijke woningen waar door zorgaanbieders gemakkelijk zorg kan worden geboden (huisartsenzorg, 24-uurs thuiszorg, thuisverpleging, alarmering, maaltijdverzorging, klusjesdiensten en recreatiemogelijkheden).

Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2
Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing voor notitiegemeenten wordt verdeeld via de Provincie. Naast de rijksmiddelen stelt de provincie ook eigen middelen (Una-gelden) beschikbaar. Het eerste tijdvak ISV liep van 2000 t/m 2004. De tweede periode ISV-periode loopt van 2005 t/m 2009. De notitiegemeenten (zie Wet Stedelijke Vernieuwing) kunnen op projectbasis, via de provincie in aanmerking komen voor stimuleringsbijdragen. Bij de beoordeling van een project wordt gelet op fysieke, economische en sociaal/culturele factoren. Ook wordt gekeken of rekening wordt gehouden met uitgangspunten zoals die geformuleerd zijn in de regionale ISV-notitie.

Woningbouwopgave (Streekplan)
De Provincie Noord-Holland zoekt in het bestaande stedelijke gebied mogelijkheden voor het bouwen voor wonen, werken en voorzieningen. Algemeen kan worden gesteld dat voor de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland geldt dat het niet mogelijk is om in de woningbehoefte te voorzien door onvoldoende woningbouwmogelijkheden. Voor de regio Kennemerland voorziet de provincie een groei van 10.000 woningen tot 2020 (Bron: Streekplan). Binnen de regio is een capaciteit gevonden van 5.000 woningen. De provincie Noord-Holland en Zuid-Holland zoeken samen naar mogelijkheden om woningbouwlocaties te ontwikkelen. Hierbij wordt gedacht aan de Haarlemmermeer en de Duin- en Bollenstreek. Grootschalige nieuwe nieuwbouwlocaties in Zandvoort zijn uitgesloten. Alleen via herstructurering kan nieuwbouw worden gepleegd.

2.3 REGIO ZUID-KENNEMERLAND

De Gemeente Zandvoort vormt samen met de gemeenten Haarlem, Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Heemstede, Bennebroek, Bloemendaal de regio Zuid-Kennemerland. Op regionaal niveau is een woonvisie geformuleerd (vastgesteld door de gemeenten in Zuid-Kennemerland; de gemeenteraad in Zandvoort nam de visie op 9 maart 2004 voor kennisgeving aan) en zijn afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling.

Overzichtskaart Regio Zuid-Kennemerland

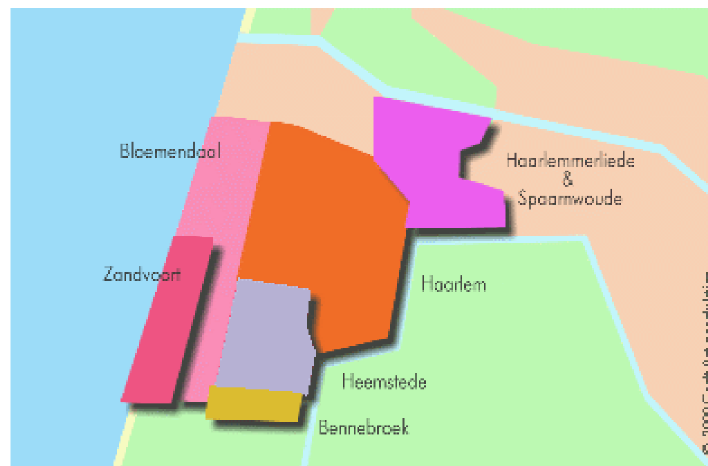


Foto: Godt-Art produkties

Regionale woonvisie
In de regionale woonvisie voor Zuid-Kennemerland “Een visie op het wonen tot 2010” wordt invulling gegeven aan de gezamenlijke woonopgave tot 2010 voor de regio Zuid-Kennemerland. Daarnaast vormt de regionale woonvisie mede een basis voor het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2 (ISV 2).
In de regionale woonvisie worden vijf aandachtspunten genoemd voor lokaal beleid:

1. *Principe van een complementaire regio Zuid-Kennemerland*.
   De nieuwbouwplannen moeten worden afgestemd met de woningbouwplannen binnen de regio, alsmede met de omliggende regio’s. Door het streven naar een compleet woningmarktgebied op een hoger schaalniveau, worden de sterke kanten van Zuid-Kennemerland versterkt en de zwakke punten ondervangen.
2. *Nadruk op verstedelijking in de stedelijke woonmilieus en behoud van de groene woonmilieus*.
   In centrum dorpse woonmilieus dient de nadruk te worden gelegd op verstedelijking en het groen in de dorpen en aan de randen van de gemeenten moet behouden blijven.

3. *Streven naar verschillende woningtypen in elk specifiek woonmilieugebied.* Uitgangspunt is dat bij de transformatie van de woningvoorraad of bij functieveranderinglocaties in de woonmilieugebieden in de regio er diverse woningtypen aanwezig zijn c.q. gecreëerd worden met behoud van de identiteit en het unieke karakter van het specifieke gebied. Daarnaast moeten er in ieder geval voldoende ouderenwoningen in elk woonmilieugebied aanwezig zijn, zodat woonconsumenten die ouder worden in hun eigen gebied kunnen blijven wonen. Doorstromen naar een buurt in verband met het geven van mantelzorg dient eveneens tot de mogelijkheden te behoren.
4. *Verkleinen van de kloof tussen huur- en koopsector*. Om de kloof tussen de huur- en koopsector te verkleinen, moet ingezet worden op voldoende huurwoningen in het middensegment. Verkoop van sociale koopwoningen en het bouwen van middeldure huur- en koopwoningen zijn instrumenten om de overstap te vergemakkelijken. Op deze wijze wordt doorstroming gecreëerd. Dit maakt het voor starters en bewoners van sociale huurwoningen de stap naar een andere (duurdere) woning eenvoudiger.
5. *Behoud kernvoorraad in de regiogemeenten.* De kernvoorraad (zie begrippenlijst) is momenteel redelijk verspreid in Zuid-Kennemerland. Behoud van voldoende woningen in de kernvoorraad in alle gemeenten van de regio is uitgangspunt. Indien er een minimum omvang van de kernvoorraad is bereikt, dan dient er bij sloop van de kernvoorraad-woningen voor vervanging gezorgd te worden.

Naar aanleiding van de regionale woonvisie en de vijf aandachtspunten hierin moet worden opgemerkt dat de Gemeente Zandvoort de woonvisie niet heeft vastgesteld, maar voor kennisgeving heeft aangenomen (zie boven). De Gemeente Zandvoort heeft gezamenlijk met woningbouwvereniging EMM een aantal kanttekeningen geplaatst bij de regionale woonvisie. Ten eerste in verband met het uitgangspunt "nadruk op verstedelijking in de stedelijke woonmilieus en behoud van de groene milieus" in combinatie met de verdeling van Zandvoort in woonmilieus. Deze combinatie komt niet overeen met de gewenste (toekomstige) situatie in Zandvoort. Ook komt in de regionale woonvisie de problematiek van starters niet voldoende aan bod. Onze kanttekeningen zijn niet overgenomen in de regionale woonvisie. Dit levert problemen op in die zin dat bepaalde uitgangspunten in de regionale woonvisie in strijd zijn met de belangen en ontwikkelingen in de Gemeente Zandvoort. Deze uitgangspunten worden dan ook niet overgenomen in de lokale woonvisie.

Regionaal convenant Woonruimteverdeling en het convenant op de Woningwinkel
In de regio Zuid-Kennemerland voeren de betrokken gemeenten en corporaties één woonruimteverdelingsysteem. De huurwoningen in de Gemeente Zandvoort zijn daarmee toegankelijk voor de inwoners uit de regio Zuid-Kennemerland en de Gemeente Haarlemmermeer en vice versa. De sociale huurwoningen in Zandvoort zijn eigendom van Woningbouwvereniging EMM. Over de toewijzing van de huurwoningen zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn mede verwerkt in gelijkluidende huisvestingsverordeningen. Woonservice (voorheen Woningwinkel) is in opdracht van de woningcorporaties en de gemeenten in de regio belast met de verdeling van 70% van de woonruimten (Per 1 januari 2007 verdelen de corporaties 30% van de woonruimten op basis van eigen opgestelde criteria). De vrijgekomen woningen worden aangeboden in de woningkrant en op internet (aanbodmodel). Het gemeentebestuur heeft daarmee geen directe bemoeienis met de toewijzing van die woningen. De toewijzing van de huurwoningen is aan regels gebonden. De corporaties in de regio Zuid-Kennemerland hebben samen met de gemeenten het convenant afgesloten. Hierin staan afspraken over de huur-/inkomensverhoudingen, huishoudensgrootte en bindingseisen bij de verdeling van de woningen. De aangeboden woningen worden verdeeld in leeftijdscategorieën. Naast de taak van het verdelen van de huurwoningen verstrekt de Woonservice namens de Gemeente

Zandvoort urgentieverklaringen. Aanleunwoningen (10% van het totale bezit in Zuid-Kennemerland) zijn niet in het regionale systeem opgenomen.

Regionale ISV-notitie
In de regionale ISV-notitie heeft regionale afstemming plaatsgevonden tussen gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland, Velsen en Haarlemmermeer op het gebied van stedelijke vernieuwing. In de regionale ISV-notitie Zuid-Kennermland is geformuleerd dat gestreefd moet worden naar een evenwichtige woningvoorraad (regionale afstemming omtrent aantallen, prijs, kwaliteit en spreiding, een naar kwaliteit gedifferentieerd en vraagdekkend woningaanbod, ouderenhuisvesting en afstemming van wonen, zorg- en dienstverlening) in een open regionale woningmarkt.

2.4 GEMEENTE ZANDVOORT

In de raadsopdracht en het collegeplan heeft de raad respectievelijk het college haar doelstellingen voor de volkshuisvesting in Zandvoort voor de periode 2006-2010 vastgesteld. In beide stukken zijn de volgende doelstellingen omschreven:

- *Woningbouwvereniging EMM.*
  Met Woningbouwvereniging EMM worden onderlinge meerjaren-prestatieafspraken gemaakt over de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt rekening gehouden met de beleidsterreinen zoals die genoemd zijn in het Besluit Sociale Huursector. Onderdeel van de prestatieafspraken met EMM zal zijn: hoeveel en welke woningen kunnen aan wie verkocht worden en op welke wijze kunnen de vrijkomende middelen ingezet worden ten behoeve van welk doel.
- *Levensloopbestendig en kleinere huishoudens.*
  Toekomstige woningbouwprojecten worden mede beoordeeld op het aspect van een breed aanbod van levensloopbestendige woningen. Daarnaast moeten waar mogelijke bestaande woningen worden aangepast (bij voorkeur in de nabijheid van het winkelbestand en andere voorzieningen). Ook moet rekening worden gehouden met kleinere huishoudens en wijzigende vraag.
- *Nieuwbouw- en / of herstructureringprojecten.*
  Bij bouwen of verbouwen is duurzaam bouwen het uitgangspunt. Hierbij moet onder andere aandacht worden gegeven aan optimaal wooncomfort bij een minimaal energiegebruik.
- *Jongeren en nieuwkomers.*
  Binnen de mogelijkheden van het woonruimteverdelingsysteem zal worden gezocht naar verruiming van de huisvestingsmogelijkheden voor apart te benoemen bewonersgroepen, waaronder jongeren en nieuwkomers. Alvorens in de regio hiervoor aandacht te vragen, zal binnen de gemeente Zandvoort hierover eerst duidelijkheid dienen te bestaan.
- *Wonen, Zorg en Welzijn.*
  Uitgangspunt is dat ouderen en gehandicapten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het college streeft daarom naar een optimaal aanbod van woon-, zorg-, en welzijnsinstellingen. Hierbij gaat het niet alleen om ouderenwoningen en woningen voor lichamelijk gehandicapten, maar ook om de realisatie van de noodzakelijke zorginfrastructuur en verbreding van het welzijnwerk.

2.5 ANDERE BELEIDSTERREINEN

Een van de doelen van het gemeentebestuur is een integrale aanpak vanuit de verschillende beleidsterreinen waardoor gemeentebrede doelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Het

gaat om de integrale aanpak vanuit het beleidsterrein volkshuisvesting met de volgende beleidsterreinen:

Beleid op de ruimtelijke ordening
De missie van het gemeentebestuur is: "Zandvoort, een badplaats met internationale allure waar het goed wonen, werken en recreëren is". In het beleid op de ruimtelijke ordening (structuurschets, bestemmingsplannen ed..) wordt een beeld gegeven van de kansen en de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in heel Zandvoort. Eén van de belangrijkste ruimteclaims is wonen. Daar in 1973 door het Rijk is bepaald dat Zandvoort niet buiten de huidige bebouwingslijnen mag bouwen, levert dit een beperking op bij het tegemoetkomen de woningbehoefte in Zandvoort en de regio. Het aanbieden en uitbreiden van een gevarieerd en goed woningbestand moet dan ook binnen de grenzen worden gevonden. Dit betekent intensivering van de bebouwde kom: verdichting, invullen van open plekken, verbetering en vervanging van bestaande woningen. Bij de mate van intensivering en verdichting is behoud van ruimtelijke kwaliteit, woonkwaliteit en leefmilieu het uitgangspunt. In bestemmingsplannen wordt uiteindelijk vastgelegd hoe de grond mag worden gebruikt. Uit bestemmingsplannen valt op te maken op welke plaatsen in Zandvoort woningen mogen staan.

Grondbeleid
In het grondbeleid wordt sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening in de Gemeente Zandvoort. Wonen is één van de belangrijkste ruimteclaims. Grondbeleid is een middel of instrument om bepaalde doelen waaronder wonen te kunnen realiseren.


Foto: Gemeente Zandvoort

Bouwen (vergunningverlening en handhaving)
Woningen in Zandvoort moeten voldoen aan verschillende kwaliteitseisen. Bouw- en woningtoezicht houdt toezicht op technische aspecten, milieueisen en eisen vanuit de welstand. Dit toezicht wordt gestuurd door het beleid van de rijksoverheid. Lokaal wordt een deel van de werkzaamheden gestuurd door het lokale volkshuisvestingsbeleid. Hierbij kan worden gedacht aan het beleid m.b.t. splitsing van woningen. De samenwerking tussen bouw- en woningtoezicht en volkshuisvestingsbeleid bestaat vooral uit het uitwisselen van informatie.

ISV 2
Door middel van investeringen in de stedelijke vernieuwing kunnen doelen van het volkshuisvestingsbeleid worden gerealiseerd. Uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid maken dan ook integraal onderdeel uit van het "Meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009". Het ISV beleid stelt ondermeer dat voor een evenwichtige bevolkingsopbouw het van belang is dat iedereen voldoende mogelijkheden heeft om woonruimte te vinden. Zandvoort wil daarnaast extra moeite doen voor speciale doelgroepen zoals ouderen die zelfstandig willen wonen en jonge starters. Deze uitgangspunten komen tot uiting in twee van de ISV2 kernthema's, namelijk het verbreden van de diversiteit in de woningvoorraad en het integreren van wonen, welzijn en zorg in de samenleving.

Welzijnsbeleid (o.a. ouderenbeleid en jongerenbeleid)
Welzijnsbeleid bestaat uit meerdere onderdelen, zoals jeugd & jongerenbeleid, ouderenbeleid etc. De hoofddoelstelling van het welzijnsbeleid is maatschappelijke participatie (deelname aan de samenleving) onder de inwoners van Zandvoort te bevorderen, het versterken van de sociale cohesie en sociaal isolement te voorkomen. De doelgroepen en beleidsintenties van het welzijnsbeleid komen overeen met de doelgroepen en beleidsintenties van het volkshuisvestingsbeleid. De groepen die minder makkelijk een woning vinden, zijn dezelfde groepen die in het algemeen achter dreigen te raken als het gaat om de maatschappelijke participatie. Integraal beleid vanuit zowel de volkshuisvesting en welzijn is noodzakelijk, zodat de doelgroep zo goed mogelijk kan worden bediend.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)
De Wet maatschappelijke ondersteuning is per 1 januari 2007 in werking getreden. Het aanpassen van woningen in verband met één of meer lichamelijke beperking(en) valt onder de werking van deze wet. In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning wordt in 2007 het beleid met betrekking tot voorzieningen voor mensen met een beperking, waaronder woningaanpassing valt, geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. De beleidsintenties van het volkshuisvestingsbeleid is dat er voldoende woningen zijn voor de doelgroep "Mensen met een beperking" en hiermee dus een raakvlak heeft met de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Toeristisch en economisch beleid
Een belangrijke doelstelling van het toeristisch en economisch beleid is het versterken van de toeristische en recreatieve uitstraling van Zandvoort. Toerisme en recreatie vormen dé economische motor van Zandvoort. Continue kwaliteitsverbetering en productaanpassing zijn noodzakelijk om mee te blijven tellen als één van Nederlands bekendste badplaatsen. Belangrijk is dat voor de toeristen die langer dan één dag in Zandvoort verblijven goede accommodaties beschikbaar zijn waar overnacht kan worden. Van oudsher worden in de vele woningen kamers verhuurd (zimmer frei) aan toeristen. Daarnaast beschikt Zandvoort over een aantal officiële 2e woningen, met name in de Middenboulevard. Gestreefd moet worden naar een optimaal evenwicht tussen voldoende woningen enerzijds en accommodaties waar overnacht kan worden anderzijds.

2.6 INSTRUMENTEN

Voor het bereiken van de doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid heeft de gemeente de volgende instrumenten: huisvestingswet, woonvisie, grondbeleid, welstandsnota, ISV en subsidies (eerder genoemd in dit hoofdstuk).

3 WOONVISIE TOT 2015

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk staat onze visie op het woonbeleid van de Gemeente Zandvoort voor de komende jaren centraal. De woonvisie is het instrument om onze partners te laten zien welke doelen de Gemeente Zandvoort nastreeft en welke inspanningen daarvoor nodig zijn. De woonvisie is daarmee een handreiking van kaders waarmee de Gemeente Zandvoort de markt, waarbinnen woningbouwvereniging EMM en ontwikkelaars, de ruimte hebben om de in de woonvisie vastgestelde doelen waar te maken. Bij het realiseren van de doelen staat een open verantwoording naar de burger voorop. De woonvisie is geen concreet investeringsplan. De afspraken hierover worden vastgelegd in separate overeenkomsten.

3.2 SAMENWERKING

De Gemeente Zandvoort bouwt zelf geen woningen en heeft zelf enkele woningen in eigendom. Wel is de gemeente verantwoordelijk voor het op- en vaststellen van het bestemmingsplannen, het beoordelen en afgegeven van bouwvergunningen, het invullen van de openbare ruimte en de infrastructuur. De uitvoering van het woonbeleid staat of valt daarom bij samenwerking, tussen gemeente, corporatie en andere partners. Deze samenwerking betreft niet alleen de gemeente, EMM en ontwikkelaars, maar ook particulieren (verbouw, opbouw, splitsing), huurders (kernvoorraad, leefomgeving, betaalbaarheid), bewonersorganisaties, omwonenden en woningzoekenden.



Foto: T. Tichelaar

3.3 ZANDVOORT KIEST

Zandvoort kiest voor een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Er moeten kansen worden gecreëerd. Zandvoort heeft een rol bij het reguleren en stimuleren van de markt en gaat partners stimuleren en faciliteren om zo de dynamiek op de woningmarkt te versterken. Hierbij ziet Zandvoort toe op gelijke kansen en de zorg voor zwakke groepen en urgent woningzoekenden. Zandvoort wil nadrukkelijk een *aantrekkelijke woongemeente voor jongeren zijn.* In het huisvestings- en bouwbeleid zal zwaar worden ingezet op het creëren van woonruimte voor Zandvoortse jongeren. In de regio (inclusief Zandvoort) staan

ca. 2500 jonge woningzoekenden ingeschreven. In de bevolkingsprognose voor de Gemeente Zandvoort zal de bevolking tot 2030 verder vergrijzen. Bij ongewijzigd beleid zal bovendien het bevolkingsaantal (thans ca. 16.700) dalen tot ca. 15.750. Dat is nog beneden het niveau in het jaar 2000 (15.850). Om de bevolkingsopbouw te verbeteren ziet Zandvoort een kans – naast de extra inspanning voor Zandvoortse jongeren – in het realiseren van huisvestingsmogelijkheden voor jonge starters uit de regio. Zandvoort wil jongeren aan zich binden. In regionaal verband is een opzet in de maak voor startersleningen via Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het gaat hierbij om laagrentedragende leningen met een gunstige terugbetalingsregeling.

3.4 ZANDVOORT ZET IN OP

Zandvoort zet de komende jaren in op:
- vernieuwing, differentiatie, toegankelijkheid en leefbaarheid van de woningvoorraad.
- bevorderen van doorstroming.
- sociaal economische gemengde buurten.
- behoud van de kernvoorraad.
- verkoop van huurwoningen.
- huisvesten van jongeren.
- productie.
- kleinschalige wonen, zorg en welzijnsprojecten.



Foto: T. Tichelaar

Zandvoort stelt haar partners voor te investeren in de productie van nieuwe woningen, in de verbetering van kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving, in de bevordering van de doorstroming en de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Daarbij rekening te houden met het doel de mogelijkheden voor de huisvesting van jongeren te verbeteren.
De voorraad woningen specifiek gericht op ouderen en gehandicapten in Zandvoort is relatief groot (zie ook de paragraaf Wonen, welzijn zorg). Met deze voorraad woningen wordt zowel de lokale behoefte als een (boven)regionale behoefte voorzien.
Woningen in het topsegment van de markt zijn in voldoende mate in Zandvoort aanwezig.
Op de woningmarkt is de problematiek voor starters en jongeren regionaal gezien relatief het grootst; dit rechtvaardigt voor de komende jaren een prioriteitsstelling voor deze doelgroep in Zandvoort. Enerzijds door het vergroten van het aanbod aan woningen, anderzijds door het stimuleren van de doorstroming op de woningmarkt.

3.5 WONINGVOORRAAD

Zandvoort is een gewilde woongemeente. Zandvoort heeft een unieke ligging, nabij zee en tussen prachtige duingebieden. De woningvoorraad is zeer gemêleerd qua type, ouderdom, prijsklasse etc. De vraag naar huurwoningen is groot. Het merendeel van de woningvoorraad is van goede kwaliteit. Tweederde van de woningvoorraad is particulier bezit. Eenderde behoort tot de sociale huurwoningen van Woningbouwvereniging EMM. Zandvoort wil de voorraad goedkope en betaalbare woningen behouden en de kwaliteit van alle woningen in de voorraad bevorderen. Zandvoort richt zich op het aanpassen van bestaande woningen en het toevoegen van nieuwe woningen, door middel van nieuwbouw of herstructurering, die in principe interessant zijn voor jongeren en voor minder draagkrachtige ouderen. Ook moeten de keuzemogelijkheden voor huishoudens met een laag of modaal inkomen worden vergroot in de huursector maar ook in de koopsector. Het woningaanbod in de wijk Nieuw Noord wordt verder gedifferentieerd en in alle woonwijken wordt de leefbaarheid verder verbeterd. Bij het uitvoeren van de plannen worden de woonwijken integraal aangepakt.

3.6 WONINGPRODUCTIE

Provinciaal, regionaal en lokaal is sprake van een (groot) woningtekort. Er zijn te weinig woningen om te voorzien in de huidige behoefte aan woningen. De druk op de woningmarkt is hoog. De regio telt circa 20.000 woningzoekenden naar een huurwoning. De gemiddelde zoekduur voor een huur eengezinswoning is 7 jaar. Voor een flatwoning en andere woningtypen is de gemiddelde zoekduur 6 jaar. Gemiddelde zoekduur voor seniorenwoningen is 2 jaar. De belangrijkste oorzaak van beperkte doorstroming is het gebrek aan beschikbare woningen in het middensegment en de achterblijvende productie van nieuwe woningen.

Zandvoort wil op basis van eigen ambities en de rijkstaakstelling meewerken om een bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie voor het verminderen van het woningtekort. Zandvoort beschikt in de komende jaren over de volgende locaties voor woningbouw (zowel van de gemeente als derden):

- (deels) bedrijventerrein Nieuw-Noord (door herontwikkeling komt ruimte vrij voor woningbouw aan de noordkant van de K. Onnostraat).
- Locatie Gertenbacht Mavo in combinatie met locatie Huis in de Duinen.
- Nabij parkeerterrein Zuid.
- Tjerk Hiddestraat.
- Duinstraat / Hogeweg.
- Louis Davidscarré.
- Middenboulevard.
- Tolweg.

Plannen voor woningbouw op deze locaties toetst de gemeente op aanwezigheid van aantrekkelijke woningen voor jongeren, levensloopbestendige woningen en flexibele vormen van bouwen en huisvesten. Alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de criteria duurzaam bouwen en aan het Plan van aanpak klimaatbeleid. Bij Nieuwbouwprojecten van enige omvang streeft de Gemeente Zandvoort naar 30% sociale woningbouw, 30% gemiddelde prijs, en 30% duur. De overige 10% is afhankelijk van omstandigheden. Zandvoort neemt zelf initiatief tot ontwikkeling van kansrijke locaties. Hierbij zoekt Zandvoort initiatiefnemers op en helpt bij het realiseren van hun bouwplannen. Ook met Woningbouwvereniging EMM maakt de gemeente afspraken over woningbouw. Bij alle projecten bevordert de gemeente de participatie van bewoners en omwonenden.

Voor het waarborgen van de leefbaarheid en levendigheid is Zandvoort voor menging van woon- en werkfuncties. Zandvoort werkt mee aan functieverandering daar waar het de leefbaarheid en levendigheid ten goede komt. Zandvoort werkt ook mee bij splitsen van grote woningen tot meerdere wooneenheden of het samenvoegen van kleine woningen als daarmee doelen van de woonvisie worden bereikt. Er zal aandacht worden besteed aan de informatievoorziening omtrent woningonttrekking en splitsing.



Foto: T. Tichelaar

3.7 WOONRUIMTEVERDELING

Doorstroming is een belangrijk onderdeel van de Zandvoortse woonvisie. Doorstroming is gericht op een betere afstemming tussen de woningbehoefte van huishoudens en de woningvoorraad. Bij doorstroming gaat het om stagnatie op de woningmarkt te bestrijden, meer huishoudens naar tevredenheid te laten wonen en de wachtlijsten voor een andere woning te bekorten. Doorstroming betekent dat meer huishoudens een geschikte woning kunnen vinden. Bij doorstroming gaat het zowel om huishoudens die te goedkoop of te duur wonen, als om huishoudens die te klein of te groot wonen. Voor het bevorderen van de doorstroming kiest Zandvoort voor een pakket aan maatregelen. Hierbij staat uitbreiding van de woningvoorraad door strategisch bouwen (bouwen voor de doorstroming) bovenaan. Daarnaast herziet de gemeente de regels voor de verdeling van woonruimten en de regels voor het verstrekken van de woonvergunning op het doorstroomeffect. Waar mogelijk regels afschaffen, regels voor jongeren en ouderen verruimen en meer ruimte voor experimenten die doorstroming bevorderen. Tenslotte beschouwt de gemeente de mogelijkheden van de verkoop van bestaande huurwoningen als een instrument om (uiteindelijk) de doorstroming te bevorderen.

3.8 WONINGBOUWVERENIGING EMM

De rol van de corporatie is veranderd. Corporaties in het land richten zich steeds meer op verkoop van huurwoningen en op de woonomgeving. Woningbouwvereniging EMM combineert de bouw van woningen met aandacht voor zorg en welzijn. Woningbouwvereniging EMM heeft een brede zorg voor het wonen, ook voor huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren. Bouw, verhuur, onderhoud, renovatie en verkoop van huurhuizen, waarvoor structureel beschermende huurprijsregels gelden, zijn volgens het

ministerie van VROM toegestaan met staatssteun. Dit geldt voor de aanpak van sociale maatregelen zoals buurtbeheer, of het realiseren van vastgoed voor scholen of zorginstellingen.

De Gemeente Zandvoort gaat samen met Woningbouwvereniging EMM prestatieafspraken maken. Bij de prestatieafspraken staat het zorgdragen voor voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen in Zandvoort voorop. Zeer belangrijk hierbij is het huisvesten van jongeren. Daarnaast moet er voldoende aanbod zijn van zelfstandige seniorenwoningen in de sociale huursector. Voorwaarden worden geformuleerd voor de strategische verkoop van sociale huurwoningen. Mogelijkheden om de sociaal-economische gemengdheid van buurten te bevorderen door o.a. de spreiding van de kernvoorraad. Bevorderen van de kwaliteit van de voorraad door renovaties. Ook worden afspraken gemaakt over het nieuwe huurbeleid of te wel de invoering van de liberalisatie van de huren zonder schade aan zittende huurders en waarbij de gemengdheid van buurten worden bevorderd.

3.9 WONEN, WELZIJN EN ZORG

Zandvoort werkt met haar lokale partners (Woningbouwvereniging EMM, St. Pluspunt en St. Zorgcontact en Nieuw Unicum) aan een modern en hoogwaardig aanbod van woningen in combinatie met zorg en welzijn. Voor Zandvoortse ouderen wordt het hiermee mogelijk langer zelfstandig te wonen in hun eigen dorp en buurt. Wonen, welzijn en zorg vormt hiermee een integraal onderdeel van de Zandvoortse samenleving. Zandvoort wil het huidig aantal woningen van het type clusterwoningen, eenheden begeleid wonen en woonzorgcomplex en zelfstandige woningen met zorgcomponent qua aantal in stand houden en daar waar nodig kwalitatief te verbeteren. Een evenwichtige spreiding van wonen, welzijn en zorg over de Gemeente Zandvoort vormt hierbij het uitgangspunt. In dit kader zal de herontwikkeling van locatie Huis in de Duinen worden gesteund. De huidige eenheden in Huis in de Duinen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de nu te stellen eisen van huisvesting. Elders in Zandvoort moeten 3 of 4 locaties verspreid over Zandvoort beschikbaar komen voor huisvesting van dementerende ouderen.
Mogelijke locaties hiervoor zijn Oud-Noord (huidige plannen van Woningbouwvereniging EMM), Bentveld (Bodaan) een locatie in Noord en in het centrum. Voor deze woningen spant de gemeente, vanwege de sterk lokaal georiënteerde woonzorgvraag, ervoor in dat Zandvoortse ouderen met voorrang worden geplaatst. Een verdere toename van woningen voor deze specifieke doelgroep of mensen met een beperking wordt niet wenselijk geacht. Ter compensatie kan dan een plan voor overige woningbouw gerealiseerd worden op de locatie Huis in de Duinen. Daarnaast blijft het van groot belang dat ouderen nu en in de toekomst, op de plek waar men in Zandvoort woont, de zorg thuis krijgt die men nodig heeft. Daarvoor is een goede zorginfrastructuur noodzakelijk.

In de prestatieafspraken met Woningbouwvereniging EMM worden afspraken gemaakt over het totale aanbod dat gelabeld wordt voor oudere huishoudens boven de 65 jaar. Voor het meer evenwichtig maken van de spreiding streeft de gemeente voor de Zandvoortse ouderen in het centrum van Zandvoort naar het realiseren van levensloopbestendige woningen.

4 SAMENVATTING INTENTIES TOT 2015

Woningvoorraad

- Vernieuwing, differentiatie, toegankelijkheid van de woningvoorraad.
- Behouden voorraad goedkope en betaalbare woningen.
- Bevorderen van de kwaliteit van de bestaande voorraad.
- Bestaande woningen aanpassen en nieuwe toevoegen die met name interessant zijn voor jongeren.
- Keuzemogelijkheden voor huishoudens met een laag of modaal inkomen vergroten zowel in de huur- als in de koopsector.
- Sociaal economische gemengde buurten.

Woningproductie

- Woningbouwprojecten hebben een breed aanbod van woningen en een flexibele vorm van bouwen.
- Bij woningbouwprojecten van enige omvang wordt gestreefd naar 30% sociale woningbouw, 30% gemiddelde prijs, en 30% duur. De overige 10% is afhankelijk van omstandigheden.
- Bij nieuwbouwwoningen is het streven dat zij “levensloop” bestendig zijn.
- Voor bevorderen van doorstroming is strategisch bouwen een belangrijk uitgangspunt.
- Bij woningbouw en herstructurering staat duurzaam bouwen voorop en voldoen de woningen aan het Plan van aanpak klimaatbeleid.

Woonruimteverdeling

- Bevorderen doorstroming.
- Zo min mogelijke regels en verruiming van de regels voor jongeren en ouderen.
- Jaarlijks aparte verslagen opstellen m.b.t. de algemene woningtoewijzing in Zandvoort en van aanleunwoningen en zorgwoningen.
- Ruimte voor experimenten die eerdergenoemde doelstellingen nastreven.

Woningbouwvereniging EMM

- De gemeente maakt samen met Woningbouwvereniging EMM prestatieafspraken, waarin ten minste aandacht wordt besteed aan het zorgdragen voor voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen, het huisvesten van jongeren, het aanbod van zelfstandige seniorenwoningen in de sociale huur, onder welke voorwaarden wordt meegewerkt aan de verkoop van sociale huurwoningen, spreiding huurwoningen, renovaties en het nieuwe huurbeleid.

Wonen, Welzijn en zorg

- Ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en wanneer nodig krijgen zij thuis zorg op maat.
- Het huidig aantal woningen met zorgcomponent in stand houden en herontwikkelen daar waar nodig.
- De gemeente werkt samen met haar partners, Woningbouwvereniging EMM, Stichting Pluspunt, Stichting Zorgcontact en Nieuw Unicum aan kleinschalige wonen, welzijn en zorgprojecten.
- Projecten wonen, welzijn en zorg zijn een integraal onderdeel in de Zandvoortse samenleving en worden evenwichtig verspreid over de Gemeente Zandvoort.
- De Gemeente Zandvoort spant zich ervoor in om het met voorrang plaatsen van eigen ingezetenen mogelijk te maken en te houden. De woningen met zorg vallen buiten de sociale huurvoorraad en om in aanmerking te kunnen komen is het hebben van een indicatie voor zorg verplicht.

Bijlage 1 - Literatuurlijst

- Elsevier, Info wonen 2005, Den Haag 2004.
- Gemeente Amsterdam, Woonvisie Amsterdam – Woonbeleid Gemeente Amsterdam tot 2015, Amsterdam 2005.
- Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Slotervaart Overtoomse Veld, Visie wonen – prettig wonen in aantrekkelijke buurten, Amsterdam 2005.
- Gemeente Bennebroek, Wonen in Bennebroek – Doelstellingen en uitgangspunten voor het volkshuisvestingsbeleid, Bennebroek 2004.
- Gemeente Haarlem, Regionale woonvisie - Een visie op het wonen tot 2010, Haarlem 2004.
- Gemeente Haarlem, Woonvisie Haarlem 2006-2012 – Meer, beter, dynamisch en betaalbaar, Haarlem 2006.
- Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Nota wonen, Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2003.
- Gemeente Heemstede, Woonvisie Gemeente Heemstede, Heemstede 2005.
- Gemeente Zandvoort, Structuurschets Zandvoort, Zandvoort 1996.
- Gemeente Zandvoort, Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland 2007, Zandvoort 2007.
- Gemeente Zandvoort, Plan van aanpak klimaatbeleid, Zandvoort 2003.
- Gemeente Zandvoort, Leefbaarheidsmonitor 2004, Zandvoort 2004.
- Gemeente Zandvoort, Meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009, Zandvoort 2005.
- Gemeente Zandvoort, Nota grondbeleid, Zandvoort 2005.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Besluit Beheer Sociale Huursector – hoofdlijnen, hoofdlijnen wijzigingen en integrale teksten en wijzigingen, Den Haag 1998.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Nota Mensen, wensen, wonen – wonen in de 21e eeuw, Den Haag 2000.
- Provincie Noord-Holland, Stimuleringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg 2003-2007, Haarlem 2003.
- Nieuw Unicum, Lange Termijn HuisvestingsPlan, Zandvoort 2004.
- Provincie Noord-Holland, Streekplan Noord Holland Zuid, Haarlem 2003.
- Provincie Noord-Holland, Toekomstscenario's voor wonen met zorg in Noord-Holland 2000-2030 en Scenario's per regio - gewijzigde versie, Haarlem 2003.
- Provincie Noord-Holland, Van verdelen naar verhuizen – De woonruimteverdeling in Noord-Holland belicht, Haarlem 2004.
- P2 managers, De stand van de woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland, Rossum 2005.
- SEV, Catwalk woonruimteverdeling, Rotterdam 2005.
- Stichting Zorgcontact, Strategisch beleidsplan 2004-2008, Zandvoort 2004.
- VNG, Wonen of recreëren, Den Haag 2002.
- VNG, Werkwijzer woningbouw, Den Haag 2004.
- Woningbouwvereniging EMM, Marktverkenning EMM, Zandvoort 2001.
- Woningbouwvereniging EMM, Goed wonen op je eigen plek – Strategisch beleid EMM 2003-2008, Zandvoort 2003.
- Woningbouwvereniging EMM, Presenteert haar plannen, Zandvoort 2004.
- Woningbouwvereniging EMM, Jaarverslag 2004, Zandvoort 2005.
- Woningbouwvereniging EMM, Evaluatie Leven Lang Thuisplan, Zandvoort 2006.
- Woningbouwvereniging EMM, Surfen in Zandvoort – Woonwensenonderzoek huisvesting jonge starters in Zandvoort, Zandvoort 2006.
- Woonservice, Jaarverslag 2004, Haarlem 2005.



Bijlage 2 - Begrippenlijst

Aandachtsgroep
Mensen die vanwege hun lage inkomen niet voldoende in hun eigen woonvoorziening kunnen voorzien zoals ouderen, gehandicapten, dak- en thuislozen.
Begeleid of beschut wonen
Een aantal volwaardige één of tweepersoons wooneenheden in een woongebouw met daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen en zorgruimten. Vergeleken met de clusterwoning is er meer privéruimte en minder gemeenschappelijke ruimte. De opzet biedt mogelijkheden voor begeleiding en / of assistentie op afroep, maar niet voor 24-uurszorg of toezicht. Situering bij voorkeur binnen een woonzorgzone op loopafstand van een zorgpost. Deze woonvorm lijkt op de reeds bekende Fokus-woning voor ernstig lichamelijk gehandicapten. Voorbeeld: woningen van het RIBW (= Regionale Instelling voor Beschermd Wonen.
Clusterwonen
Zes tot acht aaneengeschakelde onzelfstandige woonruimten (woonslaapkamer) met eigen sanitair, een gemeenschappelijke woonkamer en keuken plus zorgruimten. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte kan 24-uurs zorg of toezicht worden geboden. Situering van het cluster bij voorkeur direct nabij een steunpunt met 24-uurs aanwezige zorg. Clusterwonen vereist een royalere opzet dan doorsnee woningen.
Doorstromer
Men spreekt van doorstromen indien een huishouden binnen Nederland verhuist. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning.
Eengezinswoning
Deze benaming wordt gehanteerd voor een woning van het type rijtjeshuis, twee onder één kap of vrijstaand.
Extramuralisering
Zorg die niet in een verzorgingshuis of ziekenhuis wordt gegeven maar in de eigen woning.
Hardheidsclausule
Een hardheidsclausule geeft een instantie de bevoegdheid om van een wet of regel af te wijken als toepassing van die wet of regel onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt.
Huishouden
Elk eenpersoonshuishouden en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.
Huurprijsgrens
De huurprijs waarboven in de regio Zuid-Kennemerland geen huisvestingsvergunning verplicht is. Dit is het bedrag genoemd als maximale huurgrens in de Huursubsidiewet.
Intramuraal
Bed of onzelfstandige verblijfsruimte in een grootschalige setting die gericht is op 24-uurs zorg of toezicht. Voorbeeld: verzorgingstehuis, verpleeghuis, Nieuw Unicum.
Inwonend
Een huishouden dat ruimte huurt van de hoofdbewoner.
Kamer
Alle vertrekken in een woning behalve de keuken, toilet, badkamer, open zolder, hal en gang.
Kernvoorraad
Onder de kernvoorraad worden die woningen verstaan, die een huur hebben die bereikbaar is voor de laagste inkomens. Door het Rijk is aangegeven dat de grens voor de huur van deze huurwoningen ligt bij € 466,48 voor 2 persoonshuishoudens en € 499,92 voor drie en meerpersoonshuishoudens. Deze grens wordt ieder jaar door het Rijk bijgesteld.
Koopprijsgrens
De koopprijs waarboven geen huisvestingsvergunning verplicht is. Deze bedraagt € 136.135,-.
Levensloopbestendige woning
Zijn nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen en openbaarvervoer. Ook deze woningen zijn zeer geschikt voor ouderen en gehandicapten.
Meergezinswoning
Een deel van een meergezinshuis, zoals een flatwoning, etage-, boven- of benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

Modaal inkomen
Inkomen van een modale werknemer. Een modale werknemer is een werknemer met twee kinderen beneden de 12 jaar en een looninkomen dat juist beneden de premie-inkomensgrens van de verplichte ziekenfondsverzekering (2005) ligt. In 2005 lag de (bruto) inkomensgrens voor het modale inkomen op € 29.000,00.
Nultredenwoning
Een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarin primaire ruimten als keuken, sanitair, woonkamer en ten minste één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen en gehandicapten.
Onzelfstandige woonruimte
Woonruimte, die niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, zonder eigen toegang, die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
Potentiële doorstromer
Een doorstromer die aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Potentiële starter
Een starter die aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
Prijsklassen (huur/koop)
In de WBO’s 1990, 1994, 1998 en 2002 zijn de prijsklassen gehanteerd, zoals die zijn geformuleerd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Jaarlijks worden de genzen aangepast aan de gemiddelde huurstijging. Deze prijsgrenzen zijn in dit rapport gehanteerd voor het onderscheid tussen goedkoop, middelduur (ook wel betaalbaar genoemd) en duur.
Recreatiewoning
In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen waaraan een woonruimte moet voldoen. Een recreatiewoning voldoet niet aan deze eisen. Een recreatiewoning mag dan ook niet permanent worden bewoond.
Relatief schaarse woonruimte
Woonruimte die op het moment van de beoordeling zodanig schaars is dat de schaarse verhouding tussen vraag en aanbod op meer gespannen voet staat dan bij woonruimte andere woningtypen of soortgelijke woningen in andere delen van de regio;
RIBW
Regionale Instelling voor Beschermd Wonen biedt zowel begeleid beschermd wonen als begeleid zelfstandig wonen in satellietwoningen aan ex-psychiatrische patiënten. Begeleid beschermd wonen hebben de bewoners een eigen zit/slaapkamer. Naast de eigen zit/slaapkamer zijn er gemeenschappelijke ruimten. Begeleid zelfstandig wonen vindt plaats in particuliere huur- of koopwoningen. Deze mensen wonen zelfstandig maar krijgen begeleiding van het RIBW.
Satellietwoning
Kleine groeps- of individuele woning in de omgeving van de hoofdwoonvorm, met een maximaal aantal uur begeleiding per dag.
Starter
Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en
* of nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen);
* of geïmmigreerd is;
* of de vorige woning niet leeg achterlaat.

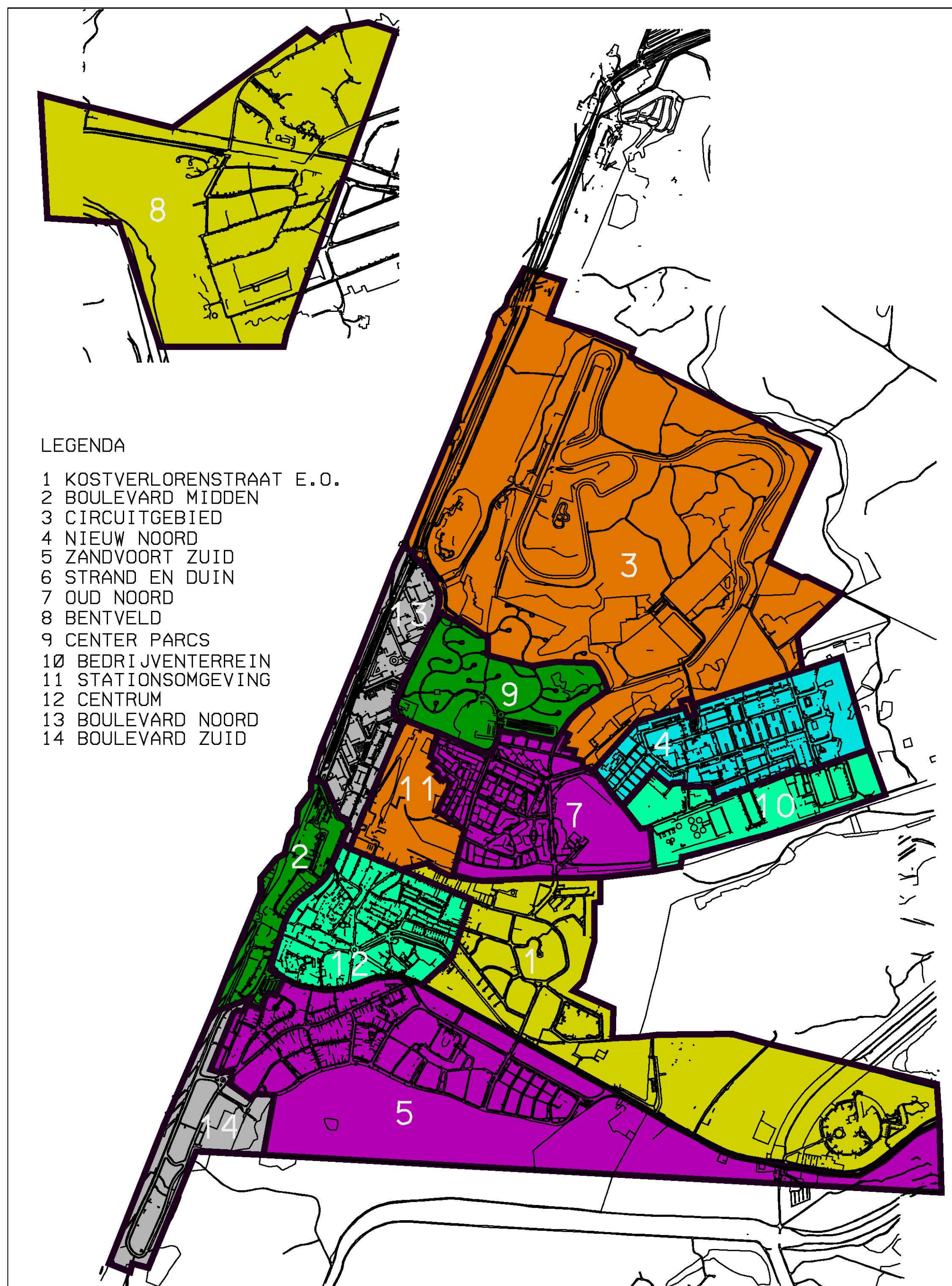
Sociale voorraad
Omvat meer woningen dan de kernvoorraad, namelijk alle woningen waarop via het volkshuisvestingsbeleid invloed kan worden uitgeoefend. Het gaat om alle woningen onder de huur- en koopprijsgrens en alle woningen in eigendom en beheer bij corporaties. Koopwoningen in de MGE-sfeer horen er dan ook bij.
Tweede woning
In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen waaraan een woonruimte moet voldoen. Een 2^{e} woning voldoet aan al deze eisen. Een 2^{e} woning kan permanent worden bewoond en daarmee onderdeel uitmaken van de woningvoorraad.
Thomashuis Zandvoort
Een Thomashuis is een kleinschalige woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten. Een echtpaar of duo neemt de 24-uurs zorg van de bewoners op zich. In Zandvoort heeft een echtpaar een voormalig hotel in Zandvoort omgebouwd tot een huis met 8 zit/slaapkamers voor 8 verstandelijk gehandicapten vanaf 18 jaar en ouder. Naast de zit/slaapkamers is een grote gemeenschappelijke ruimte.

Urgente doorstromer
Een doorstromer die binnen twee jaar wil verhuizen. De urgente doorstromer voldoet aan de volgende criteria: voldoende actief, een half jaar of langer zoekend, binnen één jaar een woning accepteren.
Urgente starter
Een starter die binnen twee jaar wil verhuizen. De urgente starter voldoet aan de volgende criteria: voldoende actief, een half jaar of langer zoekend, binnen één jaar een woning accepteren.
Urgente woningverlaters
Huishoudens die binnen twee jaar uit hun woning willen verhuizen naar een situatie waarin ze niet meer zelfstandig wonen (bijvoorbeeld naar een bejaarden- of verzorgingshuis).
Verkoopwaarde
Het door de respondent geschatte bedrag dat de woning bij verkoop in onbewoonde staat zou opbrengen.
Verhuisgeneigdheid
Men is verhuisgeneigd als men de vraag "Wilt u binnen twee jaar gaan verhuizen?" met "ja" beantwoord heeft.
Woning
Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.
Woningen worden onderscheiden in:
- gewone woning een woning die volgens bouw of verbouw volledig is bestemd voor bewoningsdoeleinden
- bedrijfswoning een boerderij of tuinderswoning of een woning welke binnendoor verbonden is met een winkel-, kantoor-, praktijk, en / of bedrijfsruimte.

Woningtekort
Het woningtekort is het saldo van de urgente vraag (van doorstromers en starters) en het vrijkomende aanbod (van urgente doorstromers en woningverlaters).
Woonzorgcomplex
Een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die gericht is op beschermd wonen, met een complexgewijs overeengekomen zorg- en servicearrangement. Er is een duidelijke scheiding tussen wonen, zorg en service. Het complex kan buiten een woonzorgzone liggen omdat er in principe zorg op afspraak wordt verleend. Er is wel sprake van zorggarantie in geval van nood. Voorbeeld: aanleunwoningen, Flemingstraat.
Zelfstandig wonen met zorg
Al dan niet aangepaste gewone woning. De bewoner kan aanspraak maken op zorg aan huis, voorzover die op afspraak kan worden verstrekt (bijvoorbeeld reguliere thuiszorg). Voorbeeld: woningen met zorgcomponent, satellietwoningen RIBW.
Zelfstandige woonruimte
Woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
Zorg aan Zee
Acht zelfstandige woningen in de Poststraat in Zandvoort voor verstandelijk gehandicapten in de leeftijd van 22 tot en met 28 jaar. Daarnaast is een gemeenschappelijke ruimte en 24-uurszorg aanwezig.



Bijlage 3 - Overzichtskaart buurten in de Gemeente Zandvoort



Overzichtskaart: Gemeente Zandvoort

Bijlage 4 - De ontwikkelingsmogelijkheden per 1-1-2005 binnen de Gemeente Zandvoort

WONINGBOUW

Woningbouwplannen per 1-1-2005						
Locatie	Ontwikkelaar	Aantal	Koop/huur	Woningtype	Planning	Opmerkingen
Zandvoort-Noord	Particulier	14	Koop	Eengezins	2004	Opgeleverd
	EMM	4	Huur	Eengezins	2005	Opgeleverd
	EMM	15	Sociale huur	Appartementen	start 2005	Lich.gehandicapten
	EMM	11	Sociale huur	Appartementen	start 2005	GGZ/RIBW
	EMM	6	Vrije sector	Appartementen	start 2007	Keuze huur/koop nog niet gemaakt
	EMM	54	Vrije sector	Appartementen	start 2007	Keuze huur/koop nog niet gemaakt
	Particulier	6	Vrije sector	Appartementen	onbekend	Fysio noord/plan in ontwikkelingsfase
Gerkestraat	Particulier	6	Vrije sector	Appartementen	2005	Opgeleverd
Nassauplein	Particulier	6	Vrije sector	Appartementen	2005	Opgeleverd
Midden-boulevard	Particulier	200	Vrije sector	Appartementen	onbekend	In studie
Hogeweg / Poststraat	Particulier + EMM	40	Vrije sector	Appartementen	onbekend	In studie
Poststraat	EMM	8	Sociale huur	Appartementen	2006	Vers.gehandicapten
Louis Davidscarré	Gem EMM Particulier	216	Sociaal Vrije sector	divers	onbekend	In studie
Swaluëstr.	Particulier	22	Vrije sector	Appartementen	2004	Opgeleverd
Spoorbuurt-straat	Particulier	2	Vrije sector	Eengezins	2005	Opgeleverd
Spoorbuurt-straat	Particulier	1	Vrije Sector	Eengezins	2005	Start bouw
TOTAAL		619				

HERSTRUCTURERING

Herstructureringsplannen	
Locatie	Omschrijving
H. Heijermansweg	Door de eigenaar Woonzorg Nederland en de exploitant Stichting Zorgcontact wordt gewerkt aan een nieuw beleidsplan voor locatie Huis in de Duinen.
Hotel Triton	EMM heeft dit voormalige hotel geschikt gemaakt voor de huisvesting van verstandelijk gehandicapten (Thomashuis). Plan is gereed.
Zandvoort-Noord	EMM is gestart in 2006 38 sociale huurwoningen in een galerijflat aan de Flemingstraat geschikt te maken voor ouderenhuisvesting.
Bentveld	Door de huidige eigenaar van AG Bodaan, Woonzorg Nederland wordt een nieuwbouw plan ontwikkeld.
V. Lennepweg	Voor de locatie van garage Strijder is een bouwplan in ontwikkeling.

SLOOP

Sloopplannen				
Locatie	Ontwikkelaar	Aantal	Koop/huur	Opmerkingen
Sophiaweg	EMM	37	Sociale huur	Sloop 37 sociale huurwoningen en nieuwbouw vrije sector
Oud Noord	EMM	+/- 50	Sociale huur	Sloop circa 50 woningen sociale huur en nieuwbouw vrije sector
Louis Davidscarré	EMM	24	Sociale huur	Maakt onderdeel uit van de planontwikkeling LDC

VERKOOP HUURWONINGEN

Plannen verkoop huurwoningen			
Locatie	Ontwikkelaar	Aantal	Opmerkingen
Zandvoort-Noord	EMM	250	Zowel gestapelde bouw als eengezinswoningen voor de periode 2004-2014

ONTWIKKELINGSLOCATIES

Ontwikkelingslocaties		
Eigendom Gemeente	Gertenbach College	In gebruik door onderwijsinstelling
	Parkeerterrein Zuid	In gebruik als parkeerterrein, in bestemmingplan aangewezen als bouwlocatie.
	Tjerk Hiddestraat	Nu groenvoorziening, in bestemmingsplan aangewezen als bouwlocatie.
	Duinstraat / Hogeweg	Locatie huidige brandweerkazerne. In ontwikkeling genomen.
	Prinsesseweg / busbaan	Locatie huidige bibliotheek. Combinatie ontwikkeling Louis Davidscarré.
	Tolweg	In ontwikkeling te nemen.
Bezit derden	Rioolzuiveringsinstallatie	Eigendom Hoogheemraadschap Rijnland. Verwachting einde gebruik 2008
	Diverse locaties Zandvoort-Noord, nu in gebruik als bedrijventerrein	Naast de locatie van garage Strijder zijn meerdere ontwikkelaars actief in dit gebied om locaties te herontwikkelen.
	Prinsesseweg / busbaan	Locatie eigendom van de Katwijkse Ontwikkelingsmaatschappij. Kan worden ontwikkeld in combinatie met de huidige bibliotheek locatie tot woningbouwlocatie

Bijlage 5 - Beschrijving huidige situatie

BEVOLKINGSSAMENSTELLING EN BEVOLKINGSPROGNOSE

De gemeente Zandvoort is een gemeente met relatief weinig jongeren. Slechts 18,6% van de bevolking is jonger dan 20 jaar, landelijk is dit 24,5%. De beroepsbevolking (15-64 jarigen) van Zandvoort is aanzienlijk vergrijsd. Dit betekent dat het aandeel mensen van 44-64 jarigen relatief groot is. Het aandeel 65-plussers is 18,2%, landelijk is dit 13,7.

Bevolkingssamenstelling Gemeente Zandvoort, 1-1-2005						
1-1-2005	0 – 12 jr.	13 – 18 jr.	19 – 44 jr.	45 – 64 jr.	> 65 jr.	Totaal
Aantal	2.107	922	5.503	5.046	3.142	16.720
Bron: GBA						

In de (nabije) toekomst zal de bevolking van de Gemeente Zandvoort verder vergrijzen. In de eerstkomende 20 jaar zal met name de groep 55-plussers stijgen. Het aandeel 75-plussers zal vanaf 2020 gaan stijgen.

Bevolkingsprognose Gemeente Zandvoort 2000-2030					
	2000	**2005**	**2010**	**2020**	**2030**
0-14	2255	2488	2447	2180	2132
15-29	2405	2364	2407	2583	2406
30-54	6158	6106	5866	5307	4815
55-64	1970	2509	2542	2313	2336
65-74	1497	1488	1692	2164	2032
>75	1592	1561	1496	1620	2042
Totaal	15.877	16.516	16.451	16.168	15.763
Bron: Provincie Noord-Holland, Interprovinciaal Prognose Bevolkingsmodel, aug. 2003					

WONINGVOORRAAD

Woningvoorraad Zandvoort, 1-1-2004	
Woningvoorraad	8.135
Wooneenhedenvoorraad	54
Recreatiewoningvoorraad	461
Capaciteit bijzondere woongebouwen	606
Bron: CBS	

In de Gemeente Zandvoort waren op 1 januari 2004 8.135 woningen. Wanneer gekeken wordt naar eigendom van de woningvoorraad heeft de gemeente Zandvoort een gedifferentieerde woningvoorraad. De ene helft van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen en de andere helft uit huurwoningen (met een aanzienlijk deel in de sociale sector).

Gemeente Zandvoort woningvoorraad naar eigendom, 2004		
Huurwoningen		Koopwoningen
Sociaal	Particulier	
32%	15%	53%
Bron: CBS, Gemeente Zandvoort en Woningbouwvereniging EMM		

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de woningvoorraad gemêleerd is naar bouwperiode, ongeveer 48% van de woningvoorraad is gebouwd voor 1945 en 52% na 1945 (bron: Statistiek Zuid-Kennemerland 1998-2000).



Foto: T. Tichelaar

De verdeling van de woningvoorraad van EMM				
Categorie	Huurprijzen	2004	2003	2002
Goedkoop	≤ € 325,91	23,0%	22,8%	22,0%
Betaalbaar	> € 325,91 ≤ € 499,93	72,2%	72,4%	73,4%
Duur	> € 499,93	4,8%	4,8%	4,6%
Kernvoorraad	Goedkoop en betaalbaar	95,2%	95,2%	95,4%
Bron: Jaarverslag EMM 2004				

Wat betreft de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen zijn alleen gegevens van de sociale huursector, Woningbouwvereniging EMM en gegevens van de aanleunwoningen (zie ook onder kopje “woningtypen”) bekend. Woningbouwvereniging EMM heeft op 1-6-2004 2.579 woningen in haar bezit. In 2004 behoorde 95,2% van de woningen van Woningbouwvereniging EMM tot de kernvoorraad. De meeste woningen van EMM staan in de wijk Nieuw Noord, gevolgd door de wijk Oud Noord.

Woningbezit EMM per wijk, 1 juni 2004	
Wijknaam	**Aantal woningen**
Centrum	338
Oud Noord	670
Zuid	325
Nieuw Noord	1.101
Duinwijk	118
Bentveld	27
Totaal	2.579
Bron: Woningbouwvereniging EMM “EMM presenteert haar plannen” juni 2004	

WONINGTYPEN

Woningen met zorgcomponent
In de Gemeente Zandvoort zijn woningen met een zorgcomponent onder te verdelen in intramuraal wonen, clusterwonen, eenheden begeleid wonen, woonzorgcomplex en zelfstandige woningen met zorgcomponent (zie begrippenlijst). In de onderstaande tabel is het aantal woningen met een zorgcomponent weergegeven.

Aantal woningen intramuraal en met zorg in de Gemeente Zandvoort, 2005				
Type	**Locatie**	**Doelgroep**	**Aantal**	**Totaal**
Intramuraal	AG Bodaan Huis in de Duinen	Senioren Senioren	80 115	**195**
Clusterwonen	Thomashuis Zorg aan Zee, Poststraat* Nieuw Unicum – Flemingstraat*	Verstandelijk gehandicapten Verstandelijk gehandicapten Lichamelijk gehandicapten	8 8 16	**32**
Eenheden begeleid wonen	Flemingstraat (Pluspunt)*	RIBW – psychiatrisch verleden	11	**11**
Woonzorgcomplex	Aanleunwoningen: - AG Bodaan - Huis in de Duinen - Huis in het Kostverloren Flemingstraat*	 Senioren Senioren Senioren Senioren	 52 92 105 38	**287**
Zelfstandige woning met zorg	Satellietwoningen Levensloopbestendige woningen: - Duinroos* - nabij Duinroos* Algemene woningen EMM	RIBW - psychiatrisch verleden Voorkeur senioren Voorkeur senioren Geschikt voor senioren en gehandicapten	13 57 6 517	**592**
* In deze tabel is rekening gehouden met de projecten die op korte termijn worden gerealiseerd. ** In deze tabel is Nieuw Unicum met 195 intramurale plaatsen niet meegenomen vanwege de bovenregionale functie van Nieuw Unicum.				

Woonwagenstandplaatsen
In Zandvoort zijn drie locaties, te weten Keesomplein, Oosterveld, Heimanstraat, waar in totaal negentien woonwagens staan. Per woonwagen verschilt de eigendomssituatie (zie tabel). Woningbouwvereniging EMM verzorgt het financieel en technisch beheer. De woonwagens waarvan de Gemeente Zandvoort eigenaar is, worden overgedragen aan Woningbouwvereniging EMM.

Aantal woonwagens en eigendomssituatie Gemeente Zandvoort, 2005	
Eigendomssituatie	Aantal woonwagens
Woonwagen en grond in eigendom bewoners	4
Woonwagen en grond in eigendom gemeente	4
Woonwagen eigendom bewoners en grond eigendom gemeente	11
Totaal	19

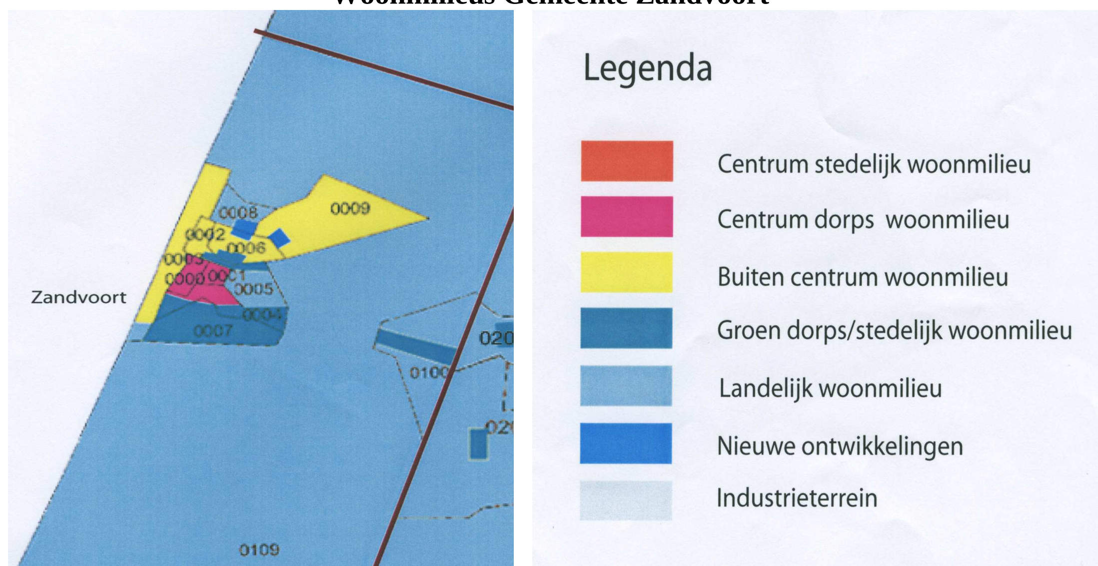
WOONMILIEUS

In de regionale woonvisie voor Zuid-Kennemerland “Een visie op het wonen tot 2010” is beschreven welke woonmilieus in Zandvoort aanwezig zijn.

Woonmilieus in Zandvoort, 1-1-2001		
Gemeente Zandvoort	Aantal woningen (benadering)	Percentage
Centrum Stedelijk	-	-
Buiten Centrum	4.097	50,5%
Centrum Dorps	1.630	20,1%
Groen Stedelijk/Dorps	1.309	16,2%
Landelijk Wonen	1.074	13,2%
TOTAAL	**8.110**	**100%**
Bron: Regionale woonvisie “Een visie op het wonen tot 2010”		

Voorts wordt het volgende in de regionale woonvisie opgemerkt:
- De kern van de Gemeente Zandvoort (Centrum Dorps) heeft een vrij grote oppervlakte. Het voorziet voor een vijfde deel in de woningvoorraad van Zandvoort.
- Het Groen Dorps woonmilieu (16%) en vooral het Landelijk Wonen (13%) zijn redelijk vertegenwoordigd. De wijken zijn over het algemeen ruim en groen van opzet (o.a. duinen, tennisbanen en golfterrein). Er zijn veel eengezinswoningen, veelal in een rijtje, maar er zijn ook vrijstaande luxe woningen.
- De helft van de totale woningvoorraad van de Gemeente Zandvoort valt in het Buiten Centrum woonmilieu.
- Sinds 2000 zijn er in Zandvoort 537 woningen in het Buiten Centrum woonmilieu gebouwd.
- Bij de Gemeente Zandvoort zijn, de diverse woonmilieus redelijk evenwichtig verdeeld. De gemeente is nogal “verstedelijkt”, 70% van de woningen ligt in een meer stedelijk woonmilieu.

Woonmilieus Gemeente Zandvoort



Bron: Regionale Woonvisie Zuid-Kennemerland

WOONWENSEN / WONINGBEHOEFTE

Leefbaarheidmonitor Zandvoort 2004
De meeste Zandvoorters blijken graag in hun buurt te willen blijven wonen (85%) en vinden ook dat ze het in de buurt getroffen hebben (84%). De bewoners waarderen hun woning hoog, zowel qua sfeer, indeling als grootte. Als kerncijfer komt hier een 7,4 uit de bus. Het rapportcijfer voor de woning is nog wat hoger: een 7,8. De cijfers zijn niet anders dan twee jaar geleden. Een overgrote meerderheid van de Zandvoorters (85%) voelt zich medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid van de buurt. Het percentage inwoners dat de daad bij woord heeft gevoegd en het afgelopen jaar daadwerkelijk aan buurtverbeteringen heeft meegewerkt is aanzienlijk lager. Iets meer dan de helft van de Zandvoorters vindt dat er in hun buurt het afgelopen jaar niet veel is veranderd; een kwart constateert vooruitgang en 22% achteruitgang. Al met al een vrij neutraal beeld. Als reden van vooruitgang wordt genoemd onderhoud woningen en nieuwbouw van woningen. Reden voor achteruitgang van de buurt zijn vuil op straat, parkeer- en verkeeroverlast. Veel Zandvoorters voelen zich gehecht aan hun woonplaats (87%). Wat betreft het project Wonen, Zorg en Welzijn Noord is men erg positief.


Foto: T. Tichelaar

WONINGMARKT

De druk op de woningmarkt in de regio Zuid-Kennemerland blijft groot. Voor kleine huishoudens, senioren en jongeren is er onvoldoende passende woonruimte. Het grote aandeel eengezinswoningen in de regio sluit niet aan bij de huidige behoefte aan meer woningen in het middensegment en meer huurwoningen. Het blijft daarom belangrijk om (middel)dure koopwoningen toe te voegen en woningen bij te bouwen in de sociale huursector. De gemeenten hebben hierbij regionaal afgesproken om de stedelijke woonmilieus verder te verstedelijken en de groene woonmilieus zoveel mogelijk groen te houden. In de regionale woonvisie zijn regionaal de volgende knelpunten geconstateerd:

- Druk op de woningmarkt.
- Gebrek op uitleglocaties.
- Te weinig aanbod van bepaalde woningtypen.
- Te weinig aanbod woningen in bepaalde prijsklassen.
- Beperkte doorstroming.
- Selectieve migratie.

Deze regionale knelpunten kunnen met de volgende lokale knelpunten worden aangevuld:
- Slechte positie starters.
- Hoge koopprijzen.

NIEUWBOUW

Bouwopgave
In de regio Zuid-Kennemerland voorziet de Provincie Noord Holland een groei van 10.000 woningen tot 2020 (Bron: Streekplan). Van deze 10.000 woningen moeten 7.000 woningen binnenstedelijk worden gerealiseerd. De Gemeente Haarlem heeft het voornemen voor de komende 20 jaar circa 7.000 woningen te realiseren, waarvan circa 4.000 in de periode tot 2010. Dit betekent dat voor de overige gemeenten in Zuid-Kennemerland nog een bouwopgave resteert van 3.000 woningen.

Woningbouw Zandvoort
Er zijn in Zandvoort een aantal locaties waar op korte of wat langere termijn nieuwbouw van woningen gerealiseerd gaan worden. In bijlage 4 is een totaal overzicht opgenomen van alle woningbouw-, herstructurerings- en sloopplannen. In totaal zijn er 16 plannen voor woningbouw die voorzien in het realiseren van in totaal circa 619 woningen. In het merendeel van de plannen worden koopwoningen in de vorm appartementen gebouwd. Voor drie locaties in Zandvoort zijn er sloopplannen. Deze plannen voorzien in een sloop van circa 111 woningen. Er kan worden uitgegaan dat na sloop en nieuwbouw het aantal woningen in Zandvoort zal toenemen. Hoeveel woningen dit zijn is niet duidelijk daar niet alle plannen al concreet zijn.


Foto: F. Bloeme

Overige mogelijke locaties voor woningbouw
In Zandvoort is een aantal mogelijke locaties waar nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd (zie bijlage 4). Deze locaties vallen onder de noemer inbreilocaties en bevinden zich dan ook door heel Zandvoort. Van deze locaties zijn er zes in eigendom van de Gemeente Zandvoort en drie zijn in eigendom van derden (hierbij worden de diverse locaties in Zandvoort-Noord die nu in gebruik zijn als bedrijventerrein als 1 locatie gezien).

Bijlage 6 - Wonen, Welzijn en Zorg

ONTWIKKELINGEN

De komende jaren zal de combinatie van wonen, zorg en dienstverlening steeds belangrijker worden. Dit is het gevolg van een tweetal ontwikkelingen.

- Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Tussen 2015 en 2030 zal de na-oorlogse geboortegolf de leeftijd bereiken waarop langdurige zorg nodig is. Verwacht wordt dan ook dat in die jaren een massaal beroep zal worden gedaan op zorg.
- Landelijk is ook de extramuralisering van de zorg ingezet. Instituutzorg, waarbij wonen en zorg in één pakket worden aangeboden (verzorgings- en verpleeghuizen), wordt steeds meer vervangen door zorg die, afhankelijk van de behoefte per individu, kan worden geleverd in uiteenlopende woonsituaties. Deze tendens doet zich voor in de ouderenzorg, maar ook in de zorg voor psychiatrische patiënten en gehandicapten (zowel lichamelijk als verstandelijk gehandicapten).

ROL GEMEENTE

Zowel het rijksbeleid, als het provinciaal beleid (zie beleidskader) is erop gericht dat mensen zolang mogelijk zelfstandig in hun woonomgeving blijven wonen. Immers, dat is ook de wens van de mensen zelf. De gemeente kan de volgende rollen spelen.

- De gemeente als regisseur als het gaat om het formuleren van gezamenlijk beleid van betrokken partijen (o.a. corporatie en zorgaanbieders).
- De gemeente kan door het voeren van volkshuisvestingsbeleid een voorwaardenscheppende rol vervullen.
- De gemeente zorgt dat een aantal zaken worden uitgevoerd in het kader van de Wet Maatschappelijke ondersteuning. De uitvoering wordt geregeld door Welzijnsinstellingen, zorgaanbieders en particulieren.

BEHOEFTE AAN WONEN MET ZORG

De Provincie Noord-Holland heeft voor alle Noord-Hollandse gemeenten onderzocht en berekend hoe groot de behoefte aan zorggebonden woonvormen zal zijn voor langdurig zorgbehoeftige ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en psychiatrische patiënten (zie rapport: Toekomstscenario’s voor wonen met zorg in Noord-Holland 2000-2030). Daartoe zijn voor de periode 2000-2030 drie scenario’s ontwikkeld waarin rekening wordt gehouden met het verdere verloop van de extramuralisering van de zorg en de demografische ontwikkeling. De scenariostudie heeft alleen betrekking op de woonbehoefte. De mate waarin de effecten zich voordoen is afhankelijk van een gematigde of vergaande extramuraliseringsoperatie. In de onderstaande tabel is de berekening voor Zandvoort weergegeven. De drie scenario’s zijn bevriezing extramuralisering, gematigde extramuralisering en vergaande extramuralisering. De soorten zorgwoningen zijn door de Provincie Noord-Holland ontleend aan de notitie “Planologische kengetallen Wonen en Zorg (2002)” van het IWZ (= Innovatie Programma Wonen en Zorg). Het gaat om clusterwoningen, eenheden begeleid wonen, woonzorgcomplex en zelfstandige woning met zorgcomponent. De definities van de type woningen zijn opgenomen in de algemene begrippenlijst in bijlage 2.

Gemeente Zandvoort toename woon-zorg behoefte 2005-2015, in standaard woningen				
Type woningen	2005	2015		
		bevriezing extramuralisering	gematigde extramuralisering	vergaande extramuralisering
Clusterwoningen	4	5	27	50
Eenheden begeleid wonen	9	10	33	56
Woonzorgcomplex	166	168	226	283
Zelfstandige woning met zorgcomponent	235	249	271	292
Bron: Provincie Noord-Holland: Toekomstscenario's voor wonen met zorg in Noord-Holland 2000-2030				

In de onderstaande tabel is de behoefte aan woningen met een zorgcomponent afgezet tegen het huidige aantal woningen met een zorgcomponent in de Gemeente Zandvoort. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij het aantal woningen in 2005 rekening is gehouden met de woningen met zorgcomponent die op korte termijn worden gerealiseerd (bijvoorbeeld de projecten in Zandvoort-Noord).

Resultaat huidige aantal woningen afgezet tegen de drie scenario's				
Type woningen	Aantal 2005	2015 tekort / overschot		
		bevriezing	gematigde	vergaande
Intramuraal wonen	470	-	-	-
Clusterwoningen	32	+27	+5	-18
Eenheden begeleid wonen	11	+1	-22	-45
Woonzorgcomplex	287	+119	+61	+4
Zelfstandige woning met zorgcomponent	592	+343	+321	+300

Naar aanleiding van de bovenstaande tabel kan het volgende worden opgemerkt.

- De verwachting is dat de landelijk gezien de gematigde extramuralisering het meest realistische vooruitzicht is.
- In Zandvoort zijn er zowel bij gematigde als vergaande extramuralisering voldoende woningen in 2015 woningen van het type woonzorgcomplex (aanleunwoningen en woningen met zorg) en zelfstandige woningen met zorgcomponent. Dit is te danken aan het feit dat de gemeente samen met Woningbouwvereniging EMM en Stichting Zorgcontact het initiatief hebben genomen om met name in Zandvoort-Noord projecten te realiseren waarbij woningen van deze twee woningtypen op korte termijn worden gerealiseerd.
  De spreiding van deze woningtypen is redelijk te noemen (zie paragraaf 2.3). In Zandvoort-Noord 38 woningen, rand centrum 105 woningen en tussen Zandvoort en Bentveld 144. De woningen in het Zandvoort-Noord liggen nabij winkels en andere voorzieningen en de overige woningen niet. Geconcludeerd wordt dat het nu ontbreekt aan dit woningtype in het centrum van Zandvoort.
- In Zandvoort is er geen duidelijke scheiding tussen clusterwoningen en eenheden begeleid wonen. Daarom kan worden gesteld dat in Zandvoort bij zowel gematigde als bij vergaande extramuralisering een tekort is aan clusterwoningen / eenheden begeleid wonen. De woningen die er in deze categorie zijn, hebben als doelgroep gehandicapten of ex-psychiatrische patiënten. Dit betekent dat het nu ontbreekt aan dergelijke type woningen voor de doelgroep (dementerende) senioren.
- Tot slot moet worden opgemerkt dat wij er rekening mee moeten houden dat tussen 2015 – 2030 het aandeel oudere ouderen die in Zandvoort zullen wonen fors zal toenemen.

STRATEGISCH BELEIDSPLAN STICHTING ZORGCONTACT

Stichting ZorgContact heeft voor de periode 2004-2008 een strategische beleidsplan opgesteld. De missie van de Stichting ZorgContact is “door zorg- en welzijnsvragen laat ZorgContact zich uitdagen”. Doelstelling van Stichting ZorgContact is om (oudere) inwoners van Zandvoort in staat te stellen in hun eigen dorp te blijven wonen als zij zijn aangewezen op zorg. In het beleidsplan zijn de algemene speerpunten:

- Verbreding en verdieping van het zorgaanbod.
- Kwaliteitsontwikkeling ten aanzien van het welzijnsaspect.
- Zelfstandig de functies behandeling en activerende begeleiding uitvoeren

Ondertekening overeenkomst Wonen, Welzijn en Zorg



Foto: F. Bloeme

Specifiek voor Zandvoort heeft Stichting ZorgContact met betrekking tot wonen, welzijn en zorg de volgende actiepunten:

- Uitbreiding van 23 plaatsen bij AG Bodaan. Hiervoor wil Stichting ZorgContact o.a. de 3 gereduceerde plaatsen gebruiken van Huis in de Duinen.
- Samenwerking met Nieuw Unicum en Stichting Pluspunt in het Project Zandvoort-Noord.
- Vanuit Stichting Pluspunt wordt een medewerker gedetacheerd bij ZorgContact met de bedoeling een bijdrage te leveren in de kwaliteitsontwikkeling van het aspect welzijn binnen de diverse projecten van ZorgContact.
- Door een architect wordt een studie verricht naar de diverse mogelijkheden van renovatie of nieuwbouw van Huis in de Duinen. De meest voor de hand liggende optie is het handhaven en zelfs iets uitbreiden van de huidige afdeling voor cliënten met pychogeriatrische problematiek, waarin eveneens moet zijn opgenomen de mogelijkheid van kortdurende opnames voor deze doelgroep en een dagopvang, die zonodig / zo mogelijk kan doorgroeien tot een afdeling dagbehandeling. De afdeling wijkverpleegboeg zal eveneens een plaats blijven behouden in Huis in de Duinen nieuwe stijl.
- ZorgContact wenst (een deel van) de capaciteit, die gereduceerd wordt door renovatie of nieuwbouw van Huis in de Duinen, elders in Zandvoort in te zetten. Uitgaande van de voorzieningen AG Bodaan, Huis in de Duinen en Zandvoort-Noord valt te denken aan een voorziening in het centrum van Zandvoort of in Zandvoort-Zuid.
- ZorgContact wil door middel van het bieden van overbruggingszorg een concreet en snel aanbod doen aan cliënten, die niet onmiddellijk de zorg- en / of dienstverlening kunnen krijgen die door hen aangevraagd wordt. In het signaleren van de mogelijkheden voor overbruggingszorg heeft het Zorgloket ZorgContact een belangrijke functie.
- ZorgContact werkt ideeën uit om het Zorgloket ZorgContact de wijk in te sturen.

LANGE TERMIJN HUISVESTINGSPLAN NIEUW UNICUM

Nieuw Unicum is een woon- en voorzieningencentrum voor volwassenen met primair een lichamelijke handicap. Van de 180 cliënten heeft een deel vanaf de geboorte een handicap. Anderen hebben een handicap ten gevolge van een ziekte, zoals multiple sclerose of ten gevolge van een herseninfarct of een ongeval. Door de ernst van de beperkingen zijn zij vaak aangewezen op intensieve zorg. Nieuw Unicum biedt onder andere een permanent verblijf voor deze groep mensen. Nieuw Unicum heeft vier strategische peilers geformuleerd, waarvan twee hier worden genoemd:

- Centraal voor alle cliënten staat het bevorderen van leven in de lokale samenleving. Leven in de samenleving kan zowel op het instellingsterrein als in kleinschalige woonvormen in de wijken.
- Professionalisering onder andere door het eventueel samenwerken met professionals uit andere organisaties.

In het Lange Termijn HuisvestigsPlan van Nieuw Unicum is het beleid geformuleerd voor de huisvestingsvraag voor de korte en middenlange termijn, waaronder:

- Te komen tot een uitbreiding van het aantal woningen voor gehandicapten met 15 woningen, zodat de toegestane capaciteit van 195 woningen wordt bereikt.
- Op verschillende locaties met verschillende partijen woningen te realiseren voor cliënten die zelfstandig kunnen wonen (bijvoorbeeld 15 woningen in Zandvoort-Noord).

Wonen, Welzijn en Zorg Noord



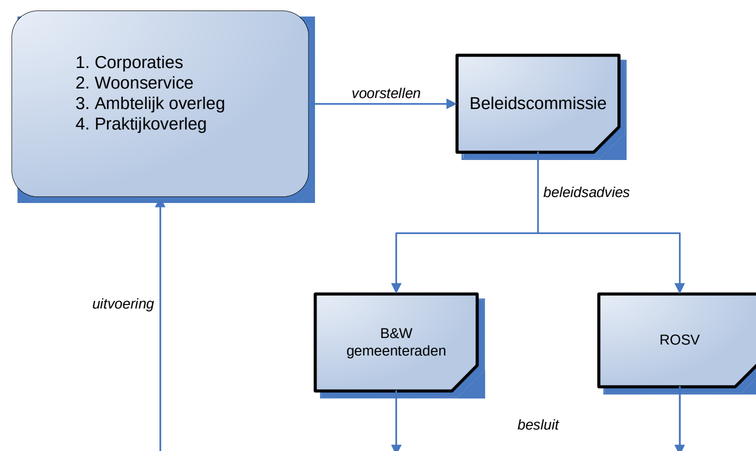
Foto: Architectenbureau Wagner, “Resultaat van samenwerking”

Bijlage 7 - Woonruimteverdeling

INLEIDING

In de regio Zuid-Kennemerland wordt het aanbodmodel gehanteerd. Dat wil zeggen dat alle vrijgekomen huurwoningen van de woningbouwverenigingen in de regio worden aangeboden in de woningkrant en op internet. De regels voor de toewijzing van huurwoningen zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening. Daarnaast zijn afspraken gemaakt tussen de corporaties en de gemeenten middels het convenant. De regels en afspraken hebben tot doel om de goedkopere woningen met voorrang aan lagere inkomensgroepen toe te wijzen. Woonservice (voorheen Woningwinkel) is belast met de verdeling van de 70% van de woonruimten (de overige 30% wordt door de corporaties verdeeld op basis van eigen criteria). Voor de woonruimteverdeling wordt het uitgangspunt “minder regels en meer keuzevrijheid” gehanteerd.

Besluitvorming woonruimteverdeling



Stroomschema: H.A.P. Esselink / T. Tichelaar

REGIONAAL WOONRUIMTEVERDELINGSYSTEEM

Veel gehoorde opmerkingen in Zandvoort zijn “Zandvoort wordt overspoeld door Haarlemmers” en “Jongeren kunnen geen woning vinden in Zandvoort en moeten noodgedwongen uitwijken naar de regio”. In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de woonruimteverdeling in de afgelopen jaren in Zandvoort. Tussen de verschillende tabellen komen verschillen voor in de absolute aantallen. Dit wordt veroorzaakt door datum publicatie woning, datum toewijzing woning, het niet publiceren van woningen (hardheidsclausule, statushouders, woningruil ed.). In bijlage 8 wordt het onderzoek beschreven dat in opdracht van Woningbouwvereniging EMM in 2006 is uitgevoerd.

Woningzoekenden en slaagkansen
Het aantal woningzoekenden is in de regio de afgelopen jaren gestaag toegenomen en de slaagkansen zijn afgenomen ondanks de veranderingen wat betreft het gehanteerde aanbodmodel. Blijkbaar neemt de vraag toe en is het aanbod niet afgestemd op de (toenemende) vraag. Dit is niet vreemd gezien de fricties op de markt en de nadelige gevolgen die dat heeft voor de doorstroming in de voorraad.

Aantallen woningzoekenden en woningtoewijzingen regio Zuid Kennemerland			
Gehanteerde model	Kengetallen		Peiljaar en peildatum
Doorstromers-starters-vestigersmodel vanaf 1-5-1994	woningzoekenden	11.500	31-12-1994
	toewijzingen	2.275	1994
	goede reacties per woning	50	1994
Leeftijdenmodel vijf klassen vanaf 1-5-1999	woningzoekenden	12.667	31-5-1999
	toewijzingen	2.227	1999
	goede reacties per woning	53	1999
	woningzoekenden	11.500	31-12-2001
	toewijzingen	1.574	2001
	goede reacties	158	2001
Zoekduurmodel met één leeftijdklasse vanaf 1 juli 2003	woningzoekenden	17.538	31-12-2003
	toewijzingen	1.695	2003
	goede reacties per woning	268	2003
	woningzoekenden	20.649	31-12-2004
	toewijzingen	1.946	2004
	goede reacties per woning	220	2004
Bron: P2 managers “De stand van zaken woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland”, 2005			

Ontwikkeling slaagkansen regio Zuid-Kennemerland	
Peiljaar	Slaagkans in procenten
2000	12,3
2001	10,1
2002	10,9
2003	10,0
2004	9,4
Bron: P2 managers “De stand van zaken woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland”, 2005	

Behoefte en beantwoording van de behoefte
Aan de hand van de zoekduur kunnen we zien in welke mate in de regio Zuid-Kennemerland voldaan kan worden aan de vraag van woningzoekenden naar bepaalde woningtypes. De zoekduur bedraagt gemiddeld 5,3 á 6,3 jaar. Voor seniorenwoningen is de zoekduur relatief laag.

Zoekduur in jaren voor de verschillende inkomensgroepen in Zuid-Kennemerland na 1-7-2003			
Woningtypes	Zoekduur in jaren voor de verschillende inkomensgroepen		
	A	AB	B
Eengezinswoning	6,9	7,3	7,3
Flatwoning	5,2	5,6	4,7
Seniorenwoning	2,8	3,9	0
Overig	5,4	6,2	Nvt
Alle typen	5,3	6,2	6,3
Bron: P2 managers “De stand van zaken woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland”, 2005			

Woningtoewijzing en leeftijd
Vinden mensen in bepaalde leeftijdscategorie eerder een woning? Circa 40% van de woningzoekenden is jonger dan 29. Ongeveer de helft van de woningzoekenden is tussen de 30 en de 64 en ongeveer 10% is 65 jaar of ouder. Uit de onderstaande twee tabellen wordt duidelijk dat in de regio Zuid-Kennemerland en in Zandvoort eenzelfde proportionele verhouding bestaat tussen de toewijzingen die hebben plaatsgevonden onder de verschillende leeftijdscategorieën. Daarnaast blijkt dat in de regio Zuid-Kennemerland de woningen proportioneel naar die categorieën gaan waarvoor ze “gedacht” zijn: seniorenwoningen naar senioren, de eengezinswoningen naar de leeftijdsklasse tussen de 30 en 64 jaar en de flats naar de jongeren en de leeftijdsklasse tussen de 30 en 64 jaar. Hieruit blijkt dat de doelstelling van evenredige verdeling van woningen wordt gehaald.

Toewijzing naar woningtype en leeftijd in Zuid-Kennemerland in 2004				
Woningtype	Leeftijd			
	<29 jaar	30-64 jaar	>65	Totaal
Eengezinswoning	51	365	17	433
Flat	447	449	44	940
Seniorenwoning	3	24	222	249
Overig	136	132	14	282
Onbekend	4	28	10	42
Totaal	641	998	307	1.946
Bron: P2 managers “De stand van zaken woonruimteverdeling in Zuid-Kennemerland”, 2005				

Woningtoewijzing in de Gemeente Zandvoort op basis van leeftijd											
Leeftijd	**2000**		**2001**		**2002**		**Leeftijd**	**2003**		**2004**	
18-24 jaar	24	13,6%	25	12,3%	16	11,9%	**18-29 jaar**	93	24%	55	35%
25-29 jaar	42	23,7%	45	23,0%	30	22,4%					
30-39 jaar	54	30,5%	57	29,1%	41	30,6%	**30-65 jaar**	31	66%	82	53%
40-45 jaar	39	22,1%	45	23,0%	30	22,4%					
>55 jaar	18	10,1%	24	12,3%	17	12,7%	**>65 jaar**	14	10%	18	12%
Totaal	177	100%	196	100%	134	100%	**Totaal**	138	100%	155	100%
Bron: Woningwinkel Zuid-Kennemerland, jaarverslagen											

Woningtoewijzing naar woningtype in Zandvoort
Woningbouwvereniging EMM heeft vooral veel galerijflats met en zonder lift, eengezinswoningen en benedenwoningen. Dit is ook weer terug te zien in de toewijzing van woningen in 2004.

Aantal toewijzingen naar woningtype in Zandvoort in 2004	
Type woning	2004
Eengezinswoning	26
Benedenwoning	15
Bovenwoning	3
Galerijflat zonder werk	11
Galerijflat met lift	73
Flat zonder lift	8
Flat met lift	3
Seniorenwoning	2
Seniorenflat	7
Maisonnette	3
Hofjeswoning	0
Appartement	2
Onbekend, overig	3
Totaal	156
Bron: Woningwinkel Zuid-Kennemerland, jaarverslag 2004	

Goede reacties in Zuid-Kennemerland
Het gemiddeld aantal goede reacties op seniorenwoningen is laag en op appartementen en eengezinswoningen hoog (Bron: jaarverslag 2004 van de woningwinkel). Dat het gemiddeld aantal reacties op seniorenwoningen laag is, is opvallend maar niet vreemd. Senioren zijn aan het eind van hun wooncarrière. Over het algemeen woont men goed. Men moet dus een duidelijk verhuismotief hebben om te verhuizen. Hierbij willen ouderen ook zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De reden om te verhuizen is dan meestal ook de gezondheid. Ouderen zijn dus niet makkelijk te verleiden om te verhuizen. Ouderen zouden dan ook beter

begeleid moeten worden wat betreft informatie en bemiddeling. Voldoende aanbod is hierbij dan ook onontbeerlijk.

Weigeringen
Het aantal weigeringen neemt de laatste jaren toe. Slechts een kwart van de weigeringen heeft te maken met de woning, terwijl ongeveer de helft van degenen die een woonbon invullen helemaal geen reactie geven. Parallel aan het bovenstaande verschijnsel kunnen we constateren dat het aantal weigeringen op woningen die veel reactie uitlokken groter is dan gemiddeld: eengezinswoningen worden gemiddeld 6,6 maal geweigerd en appartementen zelfs 12,4 maal. De seniorenwoningen worden veel minder geweigerd, namelijk gemiddeld 3,1 á 3,3 maal. Uit een enquête concludeert de Woonservice dat weigeringgedrag in de hand gewerkt wordt door het aanbodsysteem. Met name het feit dat je zoekduur moet inleveren als je een woning accepteert zou volgens de Woonservice wel eens de reden kunnen zijn dat er zoveel geweigerd wordt: de woning moet wel erg de moeite waard zijn, wil je daarvoor je zorgvuldig opgebouwde zoekduur inleveren. Voor verhuurders is hoge aantal weigeringen een bron van ergernis en leveren een kostenpost op. In Zandvoort vinden de meeste weigeringen plaats bij bovenwoningen, flat met lift en benedenwoningen.

Gemiddelde weigeringen naar woningtype in Zandvoort in 2003 en 2004

Type woning	2003	2004
Eengezinswoning	2,5	1,3
Benedenwoning	1,6	11,5
Bovenwoning	8,5	16,3
Galerijflat zonder werk	1,3	9,0
Galerijflat met lift	2,7	4,7
Flat zonder lift	2,1	3,3
Flat met lift	2,0	15,3
Seniorenwoning	0	1,0
Seniorenflat	3,0	7,3
Maisonnette	4,7	4,0
Hofjeswoning	0,0	0
Appartement	0	0
Totaal	2,7	5,4

Bron: Woningwinkel Zuid-Kennemerland, jaarverslagen

Verhuisbewegingen van en naar Zandvoort
In het begin van deze paragraaf is gemeld dat een veel gehoorde opmerking in Zandvoort is dat zijn "Zandvoort wordt overspoeld door Haarlemmers". Op het jaar 2000 en 2001 na verhuizen er ongeveer evenveel Zandvoorters naar andere gemeenten in de regio als er mensen verhuizen vanuit andere gemeenten uit de regio naar Zandvoort. Hierbij is een vraag of het vooral jongeren zijn die Zandvoort verlaten en Haarlemmers met een urgentieverklaring (stadsvernieuwingskandidaten en sociaal-medische urgentieverklaringen) naar Zandvoort verhuizen. Met de huidige beschikbare gegevens kan deze vraag niet of maar deels worden beantwoord.

Verhuisbewegingen van en naar Zandvoort 2000 – 2004								
		Z'voort	H'lem	H'stede	H'liede	B'broek	B'daal	Totaal
2000	Uit Zandvoort	-	18	4	0	0	0	22
	Naar Zandvoort	91	69	0	0	3	1	73
2001	Uit Zandvoort	-	15	3	2	1	1	22
	Naar Zandvoort	99	70	5	0	0	8	83
2002	Uit Zandvoort	-	20	7	1	0	2	30
	Naar Zandvoort	97	24	1	0	2	2	29
2003	Uit Zandvoort	-	21	3	0	0	1	35
	Naar Zandvoort	98	29	4	0	1	2	36
2004	Uit Zandvoort	-	21	5	1	0	4	31
	Naar Zandvoort	114	20	4	0	1	2	27
Bron: Woningwinkel Zuid-Kennemerland, jaarverslagen								

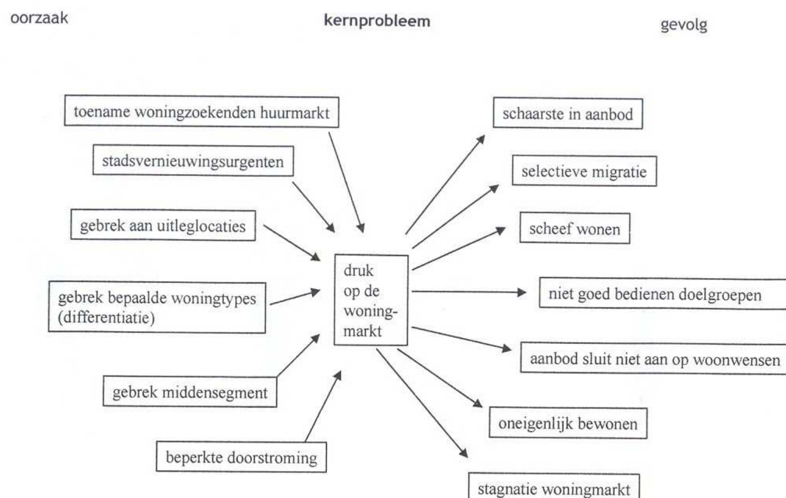
Sociaal en medische urgentieverklaringen
In 2004 vroegen 309 huishoudens een urgentie aan en werden er 45 toegekend. In 2003 werden 270 urgenties aangevraagd en 91 toegekend en in 2002 was sprake van 240 aanvragen ten opzichte van 115 toekenningen. Volgens de regionale urgentiecommissie zelf zijn ze niet strenger geworden maar zou het niet verbazen dat hier grote mate van toeval sprake is. Wel concludeert men in een rapportage van de regionale urgentiecommissie dat wellicht een ruimere toepassing gevonden moet worden in het toekennen van urgenties op basis van maatschappelijk onaanvaardbare situaties. Dit laatste is inmiddels als voorstel aan de diverse gemeenteraden voorgelegd. In Zandvoort is hierover reeds besloten.

Herkomstplaats van de urgenten die in Zandvoort woonruimte hebben gevonden, 2005				
Reden urgentie	Gemeente van vertrek			Totaal
	Haarlem	Heemstede	Zandvoort	
Sociaal urgent	-	1	1	2
Stadsvernieuwing	1	-	-	1
Bijzondere groepen	-	-	1	1
Maatschappelijk onaanvaardbaar	1	-	-	1
Totaal	2	1	2	5
Bron: Woningwinkel Zuid-Kennemerland				

Van de vijf urgenten die in de periode januari t/m oktober van 2005 een woonruimte in Zandvoort hebben gevonden, komen er twee uit Zandvoort zelf en drie van elders. Reden van het verstrekken van een urgentieverklaring is divers.

Samenvatting bevindingen regionaal woonruimteverdelingsysteem
- Er schaarste aan woonruimte op de (regionale) woningmarkt.
- Te weinig doorstroming, waardoor te veel mensen niet passend wonen (ze wonen te groot, te klein, te duur, te goedkoop etc.).
- Te weinig adequate starterswoningen.

Oorzaken en gevolgen druk regionale woningmarkt



Stroomschema: uit “De stand van de woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland”

HERIJKING WOONRUIMTEVERDELINGSYSTEEM

In 2006 heeft een herijking van het woonruimteverdelingsysteem Zuid-Kennemerland plaatsgevonden. Doel van de herijking was het woonruimteverdelingsysteem tegen het licht te houden. Er zijn in de afgelopen tijd diverse ontwikkelingen, waaronder de verschuivende rollen op de woningmarkt, geweest die het noodzakelijk maken om te kijken of het systeem niet moest worden aangepast. Daarnaast is gekeken naar de financiering van de Woonservice. Dit onderzoek is in 2006 afgerond. Op basis van de herijking is afgesproken dat per 1 januari 2007 70% van de sociale huurwoningen worden verdeeld door Woonservice en 30% van de sociale huurwoningen worden verdeeld door de corporaties op basis van eigen opgestelde criteria.

Ondertekening Convenant Woonruimteverdeling Zuid-Kennemerland 2007



Foto: Gemeente Haarlem

EXPERIMENT “LEVEN LANG THUIS PLAN”

Om te onderzoeken of de doorstroming en passend wonen kunnen worden bevorderd is het experiment Leven Lang Thuis Plan gestart. Het experiment is het resultaat van samenwerking tussen de Gemeente Zandvoort en Woningbouwvereniging EMM. Het experiment duurt twee jaar waarbij Woningbouwvereniging EMM haar huurders die niet passend wonen de gelegenheid biedt met voorrang naar een wel passende woning door te stromen. Dit experiment is goedgekeurd door de SEV (= Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting). Doel van het experiment:

- Doorstroming en passend wonen te bevorderen.
- De keuzevrijheid te vergroten.
- De wooncarrière te faciliteren.
- De dienstverlening van Woningbouwvereniging EMM persoonlijker te maken.

Criteria voor deelname aan het Leven Lang Thuis Plan:

- De huurder moet langer dan vijf jaar een woning huren bij EMM.
- Voor huurders bij EMM die niet passend wonen (aparte criteria voor opgesteld).
- De huurder moet zich als een goed huurder gedragen (geen huurschuld, geen overlast, geen schade aan het gehuurde aangebracht).

Daar het Leven Lang Thuis Plan een experiment is moet het na afloop worden geëvalueerd. Voor de evaluatie is een begeleidingsgroep samengesteld waarin tenminste de gemeente en woningbouwvereniging EMM worden vertegenwoordigd. In een openbare publicatie wordt verantwoord welke woningen op welke wijze binnen het experiment zijn toegewezen. De evaluatie van de 2e periode is reeds afgerond en op korte termijn wordt het rapport verspreid.

Ondertekening contract experiment Leven Lang Thuis Plan



Foto: Gemeente Zandvoort

HUISVESTINGSVERGUNNING

In de regio Zuid-Kennemerland is het aantal betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen beperkt. Met de vrijkomende woningen in deze categorie moet dan ook zorgvuldig worden omgegaan. In de huisvestingsverordening is vastgesteld dat woningen tot een bepaalde huurprijs en koopprijs gereserveerd zijn voor mensen die een binding hebben met

de regio. Een huisvestingsvergunning geeft toestemming tot het bewonen van een woning onder de huurprijsgrens en koopprijsgrens. Woningbouwvereniging EMM verstrekt namens de Gemeente Zandvoort de huisvestingsvergunningen voor de eigen huurwoningen onder de huurprijsgrens.

Goedkope particuliere huur- en koopwoningen
Naast de sociale huurwoningen van EMM die via het regionale woonruimteverdelingsysteem worden verdeeld, geldt deze regel ook voor de volgende goedkope particuliere huurwoningen en goedkope koopwoningen:
- De huur van de woning moet dan lager zijn dan € 597,54 per maand (per 1 juli 2004).
- De koopsom van een woning moet lager zijn dan € 136.135,- (per 1 juli 2004).

Bevindingen
- Het verstrekken van huisvestingsvergunningen door Woningbouwvereniging EMM voor de eigen huurwoningen onder de huurprijsgrens verloopt naar ieders tevredenheid.
- Bij goedkope particuliere huur- en koopwoningen is bij huurders, kopers, makelaars en notarissen vaak niet duidelijk dat er een bindingseis geldt.
- Het komt wel eens voor dat goedkope particuliere koopwoningen in Zandvoort onderhands worden verkocht aan bijvoorbeeld familieleden of kennissen. De nieuwe koper voldoet vaak niet aan de bindingseis om in aanmerking te kunnen komen voor een huisvestingsvergunning. De woning is inmiddels wel al gekocht.
- Bij aanleunwoningen worden geen huisvestingsvergunningen aangevraagd / verstrekt.

AANLEUNWONINGEN EN ZORGWONINGEN
Aanleunwoningen en zorgwoningen worden niet via het regionale woonruimteverdelingsysteem verdeeld. De reden hiervoor is dat het om woningen gaat die bedoeld zijn voor een specifieke doelgroep, die volgens andere criteria toebedeeld moeten worden dan reguliere woningen. Aanleunwoningen en zorgwoningen worden verdeeld door St. Zorgcontact. Om in aanmerking te kunnen komen voor aanleunwoningen of zorgwoningen moet men in het bezit zijn van een indicatie. De aanvragen worden geregistreerd en op een wachtlijst geplaatst. Op basis van volgorde van binnenkomst worden de woningen toegewezen. Er kan worden besloten hiervan af te wijken door voorrang te verlenen aan kandidaten die in omstandigheden verkeren die een verhuizing naar een aanleunwoning of zorgwoning urgent doen zijn.

WOONWAGENS

Tot 1 januari 1999 was de Gemeente Zandvoort op basis van de Woonwagenwet verantwoordelijk voor het huisvesten van de woonwagenbewoners. Nu worden de woonwagens die gemeentelijk bezit zijn overgedragen aan Woningbouwvereniging EMM. Het toewijzen van de standplaatsen gebeurt op basis van de huisvestingsverordening, waarin een voorrangsregeling voor de bewoners van de huidige centra in Zandvoort is opgenomen. Afgezien van de opening een nieuwe locatie voor woonwagens en de daarmee gepaard gaande verhuizingen, zijn er geen mutaties geweest.

Bijlage 8 - Woningbouwvereniging EMM

TAKEN

In het Besluit Beheer Sociale Huursector zijn de taken (ook wel prestatievelden genoemd) van een woningbouwvereniging vastgelegd:

- Het verhuren van woningen aan de doelgroep.
- Het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.
- Het betrekken van bewoners en huurders bij het beleid en beheer.
- Het in stand houden van de kwaliteit van het bezit.
- Het zorgdragen voor de financiële continuïteit van het bedrijf.
- Het bijdragen aan de beschikbaarheid van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die verzorging of begeleiding behoeven (Wonen en zorg).

STRATEGISCH BELEIDSPLAN 2003-2008

Woningbouwvereniging EMM heeft een strategisch beleidsplan “EMM goed wonen op je eigen plek” geformuleerd. De missie van EMM luidt: “*als klantgerichte, sociale huisvester, een belangrijke rol te spelen in de facilitering van de lokale identiteit, sociale cohese en een complete, levensloopbestendige gemeenschap, waarin geen uitsluiting plaatsvindt*” De strategie van EMM is om naast het huisvesten van woningzoekenden die zichzelf moeilijk kunnen redden, het volgende te zijn:

- Een maatschappelijke organisatie die een belangrijke rol speelt in de facilitering van de culturele identiteit en de sociale cohesie van de lokale gemeenschap.
- Een klantgerichte organisatie. Klanten zijn primair de huurders. Daarnaast zijn de woningzoekenden nadrukkelijk in beeld. Klantgerichtheid betekent continue kwaliteitsverbetering, het ontwikkelen van initiatieven en het steeds opnieuw vinden van adequate antwoorden op de wensen van de klant.

EMM heeft de volgende speerpunten in het beleid:

- Door middel van het voeren van een dynamisch voorraadbeleid ook op langere termijn de huurders blijven voorzien van kwalitatief goede woningen. Aankoop en nieuwbouw vormt de vervanging voor verkoop en sloop. Hierbij wordt een gebiedgerichte aanpak gehanteerd, waardoor sociale, economische en fysieke instrumenten in samenhang kunnen worden ingezet.
- Voorraad van EMM wordt duidelijker gesegmenteerd naar de verschillende doelgroepen.
- Zoeken naar mogelijkheden om meer klanten met hogere inkomens te huisvesten in de wijken Oud Noord en Nieuw Noord.
- Eenzijdige samenstelling in de wijken Oud Noord en Nieuw Noord te doorbreken en daarmee de leefbaarheid in deze wijken te verbeteren.
- Voorrangsmaatregelen voor eigen huurders te realiseren. Dit kan de doorstroming binnen de eigen voorraad stimuleren en het vormt een aantrekkelijke pluspunt om bij EMM te huren.
- Voorrangsmaatregelen voor lokale bewoners te realiseren. Dit ondersteunt het behoud van de culturele identiteit en sociale cohesie en maakt EMM tot een sterke lokale partij.
- Hechte samenwerkingsrelaties met lokale organisaties op het gebied van zorg en welzijn aan te gaan om een sterke samenhang tussen wonen, zorg en welzijn te realiseren en de kwaliteit en de toegankelijkheid van het aanbod te verbeteren.

"100 MILJOEN PLAN"

Woningbouwvereniging EMM wil de komende tien jaar honderd miljoen euro investeren in woningen in Zandvoort. Hoewel EMM hiervoor verschillende plannen heeft ontwikkeld, staat deze intentie bekend als het "100 miljoen plan". Met het "100 miljoen plan" wil EMM inspelen op de veranderde vraag naar woonruimte. Het doel van het plan is dan ook iedereen een passende woning te kunnen aanbieden. EMM wil dit doel bereiken door het volgende:

- Meer geschikte woningen voor senioren en starters.
- Meer keuzemogelijkheden wat betref woningtype als prijs en kwaliteit van de woning.
- Meer koopwoningen in Nieuw Noord.
- Verbeteren woon- en leefklimaat in Zandvoort.

Dit heeft de volgende consequenties voor het bezit van EMM:

- Voor ruim 50% van de woningen verandert er weinig.
- 25% van de woningen worden verbeterd (bouwkundig / dienstverlening)
- 25% van de woningen komen in aanmerking voor verkoop, aanzienlijke kwaliteitsverbetering, ombouw tot woonzorgcomplex, realiseren van starterswoningen.
- 3% van de woningen wordt gesloopt.
- 300 nieuwbouwwoningen realiseren.

Uitgangspunt bij het opzetten en uitvoeren van de plannen is dat er goed overleg met de bewoners en betrokkenen plaatsvindt. Op bestuurlijk niveau heeft over dit plan overleg plaats gevonden. Bij die gelegenheid werd vastgesteld dat het ontbreken van gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid een omissie vormde. Met onderhavige woonvisie wordt daarin voorzien.

HUURBELEID RIJK

In februari 2005 heeft de minister van VROM het (aangepaste) huurbeleid voor de komende jaren gepresenteerd. Met het nieuwe beleid wilde het kabinet bereiken dat verhuurders meer gaan investeren in woningen. Vanaf 1 juli 2006 valt landelijk 20% van de huurwoningen in een overgangsgebied met een gematigde huurontwikkeling. Deze woningen krijgen een maximale huurprijs van 5,4% van de WOZ-waarde. Het op termijn vrijlaten van de huren is in de plannen afhankelijk van het terugdringen van het woningtekort en daarmee van een ontspanen woningmarkt. Met het nieuwe huurbeleid wil de minister ervoor zorgen dat woningzoekenden makkelijker aan een woning komen. Daarvoor wil de minister het aanbod van woningen vergroten en een betere prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen realiseren. Hiervoor is een grotere vrije huurmarkt nodig en zal het woningwaarderingsstelsel gedeeltelijk worden gebaseerd op de WOZ-waarde. Maar zolang de woningmarkt gespannen is, kiest de minister voor een overgangsperiode met een gematigde huurontwikkeling. De definitieve besluitvorming over het nieuwe huurbeleid is eind 2006 door de Eerste Kamer vooralsnog aangehouden totdat een nieuw kabinet erover kan beslissen.

Volgens de nu liggende voorstellen van het ministerie van VROM zou voor de Gemeente Zandvoort (en de regio Zuid-Kennemerland) dan gelden dat een huurwoning geliberaliseerd is wanneer deze een WOZ-waarde heeft boven de € 295.000,-. Het "overgangsgebied" betreft alle huurwoningen met een WOZ-waarde van € 195.000,- tot en met € 295.000,-. Alle woningen met een WOZ-waarde lager dan € 195.000,- blijven vallen onder het gereguleerde deel van de voorraad.



Voor de woningen in het overgangsgebied geldt – zolang er nog niet voldoende woningen zijn gebouwd – dat de jaarhuur beperkt mag stijgen en de maximale huurprijs 10% hoger komt te liggen. Zodra er voldoende woningen zijn gebouwd, wordt de huur vrijgegeven. De verhoging van de maximale in het overgangsgebied geldt niet wanneer de huurder huurtoeslag ontvangt. Daarnaast worden ook de zittende huurders beschermd. De huur voor deze groep mag alleen beperkt stijgen en wordt dus niet volledig vrijgegeven.

In Zandvoort heeft het ministerie van VROM berekend dat na waardering op basis van de WOZ-waarde 65% van de huurwoningen in gereguleerd gebied vallen en 27% van de woningen in het overgangsgebied (8% van de huidige woningen is reeds geliberaliseerd).

Verdeling van de huurwoningenvoorraad EMM volgens categorie IV		
Gereguleerd	**Overgangsgebied**	**Geliberaliseerd**
≤ € 195.000,-	€ 195.000,- - € 295.000,-	> € 295.000,-
1756 (68%)	781 (30%)	30 (2%)
* WOZ-waarde peil 1-1-2003 Bron: Ministerie VROM, Woningbouwvereniging EMM en Gemeente Zandvoort		

In de Gemeente Zandvoort vallen van de 2.567 (per 1-1-2006) sociale huurwoningen van woningbouwvereniging EMM bij de WOZ-waarde peil 1-1-2003 30 woningen in het geliberaliseerde gebied. Voor deze woningen is de maximale huurprijs losgelaten. 781 sociale huurwoningen vallen binnen het overgangsgebied. Voor deze woningen is een maximale huurprijs bepaald en krijgt woningbouwvereniging EMM de mogelijkheden om huurstijgingen door te voeren, afhankelijk van de woningbouwproductie, investeringen in het onderhoud en de aanwezigheid van huurders die huurtoeslag ontvangen.


Foto: F. Bloeme

Van de huurders, die in huurwoningen wonen die in het overgangsgebied vallen, ontvangt een deel huurtoeslag en zal ook een deel niet verhuizen waardoor zij tot na 2010 huurbescherming genieten. Middels prestatieafspraken met de corporatie zal de gemeente trachten voldoende betaalbare huurwoningen in de Gemeente Zandvoort te behouden en segregatie te voorkomen.

WOONWENSENONDERZOEK HUISVESTING JONGE STARTERS IN ZANDVOORT

In 2006 heeft Woningbouwvereniging EMM een onderzoek laten uitvoeren naar de woonwensen van jonge starters in Zandvoort. Veel gehoorde opmerkingen in Zandvoort zijn “Zandvoort wordt overspoeld door Haarlemmers” en “Jongeren kunnen geen woning vinden in Zandvoort en moeten noodgedwongen uitwijken naar de regio” (zie ook bijlage 7 - Woonruimteverdeling). In het rapport “Surfen in Zandvoort – Woonwensenonderzoek huisvesting jonge starters in Zandvoort” worden de volgende conclusies getrokken.



Foto: F. Bloeme

Het zoekgedrag en de positie van de jonge starters in Zandvoort vertoont sterke overeenkomsten met het zoekgedrag en de positie van de overige woningzoekenden. Ook jonge starters wensen kwaliteit voor een betaalbare prijs. Een deel van de starters wil een huis met een tuin en anderen kiezen voor het gemak van een appartement. Ook het weigeren van woningen wijkt niet af van andere woningzoekenden. Starters zijn zuinig op de inschrijftijd, wachten op een betere woning of op een voor hen beter uitkomend tijdstip van verhuizen. De positie van de starter is dus vergelijkbaar met de positie van de overige woningzoekenden. De kans op een woning is zelfs iets beter. De meerderheid onder starters kiest voor een woning met minimaal drie kamers. Onder starters is er veel waardering voor het wonen in Zandvoort, maar zoekt een flink deel toch ook buiten Zandvoort naar een woning, vanwege werk, studie of partner. Al met al is er in Zandvoort sprake van een algemeen tekort aan betaalbare “gewone” woningen en niet zozeer een tekort aan specifieke huisvesting voor jongeren. De groep jonge starters die bijna alles accepteren, ook een kleine eenkamerwoning of een woning in een minder populair complex, omdat ze echt in hoge nood verkeren of al zo lang zoeken is klein. De groep starters met een concrete of urgente vraag kan vooral worden geholpen door het aanpassen van de woonruimteverdeling (bijvoorbeeld door inschrijftijd geheel of deels te behouden bij het accepteren van minder courante woningen en door het opleggen van sancties bij weigeren van een woningaanbieding). Tenslotte wordt in het rapport gesteld dat woningzoekenden van elders de woningen niet voor de neuzen van Zandvoorters wegkapen. De kans op een woning in Zandvoort is voor de lokaal woningzoekenden beduidend groter dan voor hen die van buiten komen.

Bijlage 9 - Woningonttrekking en splitsing

WONINGONTTREKKING

Bij de Gemeente Zandvoort komen regelmatig verzoeken binnen voor het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad. Vormen van onttrekking die effect hebben op de omvang en samenstelling van de woningvoorraad zijn:

- Geheel of gedeeltelijk onttrekken t.b.v. bedrijfsactiviteiten.
- Samenvoegen van zelfstandige woonruimten.
- Omzetten van zelfstandige woonruimten in onzelfstandige woonruimten (bijvoorbeeld kamergewijze verhuur).
- Omzetten in een 2e woning of pied a terre (zie ook hoofdstuk 8).


Foto: T. Tichelaar

HUISVESTINGSVERORDENING

In de Huisvestingswet en in de Huisvestingsverordening zijn regels opgenomen t.a.v. het onttrekken van woningen. In de verordening is bepaald dat het verboden is zonder een vergunning van het college een woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de woonbestemming te onttrekken, samen te voegen of om te zetten van een zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Onder onttrekken wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Onder gedeeltelijk onttrekken wordt verstaan een zodanige onttrekking van woonruimte, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zondanige onttrekking geschikt is.
In Zandvoort en de regio Zuid-Kennemerland is er sprake van grote woningschaarste. Hierdoor wordt slechts in een beperkt aantal gevallen een onttrekkingsvergunning verstrekt. Doel van het beleid inzake woningonttrekking is het bijdragen aan de realisatie van een kwalitatief goede en voldoende grote woningvoorraad, afgestemd op de behoefte van de doelgroepen.

RELATIE MET OVERIGE REGELGEVING

Vaak is er naast een onttrekkingsvergunning nog een vergunning op basis van andere regelgeving nodig. Te denken valt aan een bouwvergunning, een vrijstelling van het bestemmingsplan, een milieuvergunning etc. Volgens jurisprudentie mag bij een onttrekkingsvergunning alleen gekeken worden naar de bij de onttrekking betrokken belangen: het belang van de volkshuisvesting en het belang van de aanvrager. Volgens de jurisprudentie kan reeds bestaand beleid in de omgeving van de woning en zaken als bestemmingsplan wel een onderdeel zijn van de gemeentelijke belangenafweging, maar mag niet de enige reden zijn voor het weigeren van een vergunning. Bij het verlenen van een onttrekkingsvergunning zal er zo veel mogelijk worden verwezen naar andere relevante regelgeving.

NIET VERGUNNINGPLICHTIG
Zonder vergunning kan slechts één kamer (of bij hoge uitzondering twee kamers) worden onttrokken, zolang deze kamer van ondergeschikte belang is voor de woonruimte en waarbij de onttrekking slechts niet meer dan 10% van het totale woonoppervlakte betreft. Voorwaarde is uiteraard dat qua resterend oppervlakte minimaal wordt voldaan aan de eisen voor een definitieve gedeeltelijke onttrekking.

SPLITSING

Onder splitsen wordt verstaan: het splitsen in appartementsrechten dan wel het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten. In de Gemeente Zandvoort is het verboden om zonder vergunning gebouwen te splitsen in appartementsrechten. Reden hiervoor is dat het wenselijk is om grip te krijgen en te houden op de onderhoudssituatie op de kwaliteit van de appartementen zodat deze waarde hebben en houden voor de woningvoorraad. Uitgangspunt is: vergunning wordt verleend, tenzij.

In de Huisverstingsverordening staan de weigerinsgronden opgenomen – deze sluiten aan bij het Huisvestingsbesluit en de Huisvestingswet. Bij een besluit tot het al dan niet weigeren van een splitsingsvergunning vindt in het kader van de woningvoorraad en het dorpsvernieuwingsbeleid een afweging plaats van het belang van de aanvrager in relatie tot het volkshuisvestingsbelang.

Bijlage 10 - Tweede woning en recreatiewoningen

INLEIDING

In de Gemeente Zandvoort zijn er 2e woningen en recreatiewoningen. 2e woningen voldoen aan alle eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld aan woningen. Deze woningen zouden deel kunnen uitmaken van de woningvoorraad. Recreatiewoningen voldoen niet aan alle eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit aan woningen. Recreatiewoningen mogen om deze redenen en door de regels in het geldende bestemmingplan niet permanent worden bewoond.
In Zandvoort komen van oudsher de volgende woningen voor:

- Officiële en niet officiële 2e woningen (woningen gekocht door bijvoorbeeld Duitsers).
- Officiële recreatiewoningen (Center Parcs en De Schelp) en zomerhuisjes.
- Illegale recreatiewoningen / zomerhuisjes (eigenaren die hun woning of garage verhuren als recreatiewoning.

(BELEID) TWEEDE WONINGEN

Het gemeentelijk beleid is sinds de jaren 50 erop gericht geweest om te voorkomen dat er een groei van het aantal 2e woningen in Zandvoort zou plaatsvinden. In de jaren 50, 60 en 70 werd dit gemeentelijk beleid vastgelegd in bestemmingsplannen c.q. voorwaarden bij gronduitgifte. In 1981 is door de gemeenteraad een specifieke verordening vastgelegd, te weten “Verordening Gebruik van woningen in de Gemeente Zandvoort”. Volgens deze verordening is het verboden, behoudens toestemming van het college, om een woning als tweede woning te gebruiken. In de huidige Huisvestingsverordening is eveneens het verbod opgenomen om zonder toestemming van het college een woonruimte te onttrekken aan de woningvoorraad in de Gemeente Zandvoort. Onder onttrekking aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening verstaan het slopen of het gebruiken van een woning voor een ander doel dan permanente bewoning (Huisvestingsverordening art. 21 lid a). Onder permanente bewoning wordt verstaan dat de bewoner ook zijn hoofdverblijf op het betreffende adres heeft. Doel van dit beleid is om te voorkomen dat de woningvoorraad vermindert en dat door langdurige leegstand de kwaliteit van de leefomgeving afneemt.

Door omstandigheden, o.a. het niet kunnen verkopen van de woning, is door het college in het verleden afgeweken van de beleidslijn. In de jaren 60 en 70 zijn voor een aantal projecten afzonderlijke regelingen getroffen. Door eigenaren werden afkoopsommen betaald om een deel of een geheel complex woningen als 2e woning in gebruik te geven. Het betalen van een afkoopsom hield niet in dat men niet kon worden aangeslagen voor forensenbelasting.

FORENSENBELASTING

In de verordening “Forensenbelasting 2006” is op te maken dat wanneer de betrokkene zijn hoofdverblijf buiten Zandvoort heeft en meer dan 90 dagen beschikt over een eigen c.q huurwoning in Zandvoort er forensenbelasting geheven kan worden. Het feit dat iemand forensenbelasting betaalt, betekent niet dat deze woning ook is opgenomen in het register 2e woningen en dus officieel als 2e woning is geregistreerd.

RECREATIEWONINGEN

Naast een aantal 2e woningen zijn er in Zandvoort ook recreatiewoningen. De meeste recreatiewoningen in Zandvoort zijn eigendom van Center Parcs. In het dorp zelf staan ook een aantal officiële recreatiewoningen. In het onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van recreatiewoningen in Zandvoort.

Overzicht recreatiewoningen in Zandvoort per 1-1-2005		
Straat	Huisnummers	Aantal woningen
De Schelp	1 t/m 93	93
Center Parcs - huisje - appartement	 - -	 444 118
Bron: Gemeente Zandvoort		

KNELPUNTEN

Een aantal woningen bij De Schelp worden permanent bewoond. Dit is in strijd met het geldende bestemmingplan. Daarnaast zijn de recreatiewoningen niet geschikt als permanent woonverblijf. De recreatiewoningen in De Schelp voldoen niet aan de eisen die zijn gesteld aan woningen in het Bouwbesluit. Sinds 1 januari 2005 heeft de Gemeente Zandvoort een streng handhavingsbeleid voor de recreatiewoningen bij De Schelp vastgesteld. Nieuwe eigenaren die een recreatiewoning in de Schelp permanent gaan bewonen kunnen een last onder dwangsom krijgen. Deze last houdt in dat het college de eigenaren kan gelasten de woning als recreatiewoning te gebruiken. Doen de eigenaren dit niet, dan kunnen zij een dwangsom opgelegd krijgen.